

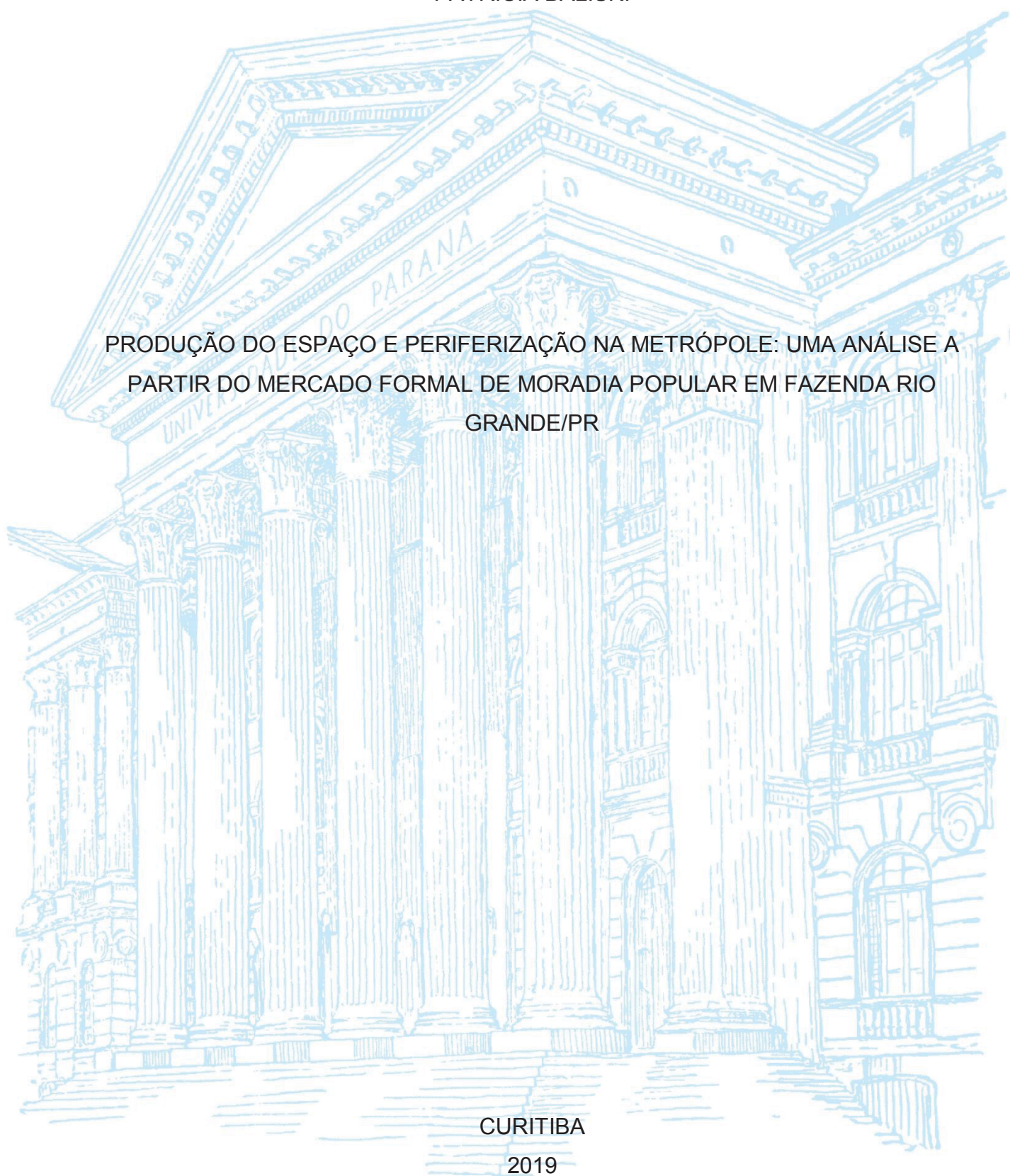
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

PATRICIA BALISKI

PRODUÇÃO DO ESPAÇO E PERIFERIZAÇÃO NA METRÓPOLE: UMA ANÁLISE A
PARTIR DO MERCADO FORMAL DE MORADIA POPULAR EM FAZENDA RIO
GRANDE/PR

CURITIBA

2019



PATRICIA BALISKI

PRODUÇÃO DO ESPAÇO E PERIFERIZAÇÃO NA METRÓPOLE: UMA ANÁLISE A
PARTIR DO MERCADO FORMAL DE MORADIA POPULAR EM FAZENDA RIO
GRANDE/PR

Tese apresentada ao curso de Pós-Graduação em Geografia, Setor de Ciências da Terra, Universidade Federal do Paraná, como requisito parcial para obtenção do título de Doutora em Geografia.

Orientadora: Profa. Dra. Olga Lucia Castreghini de Freitas-Firkowski

CURITIBA

2019

Catálogo na Fonte: Sistema de Bibliotecas, UFPR
Biblioteca de Ciência e Tecnologia

B186p

Baliski, Patricia

Produção do espaço e periferização na metrópole: uma análise a partir do mercado formal de moradia popular em Fazenda Rio Grande/PR [recurso eletrônico] / Patricia Baliski. – Curitiba, 2019.

Tese - Universidade Federal do Paraná, Setor de Ciências da Terra, Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2019.

Orientador: Olga Lucia Castreghini de Freitas Firkowski .

1. Espaços públicos – Fazenda Rio Grande (PR). 2. Espaços urbanos. 3. Periferias. 4. Planejamento urbano. 5. Habitações. I. Universidade Federal do Paraná. II. Firkowski, Olga Lucia Castreghini de Freitas. III. Título.

CDD: 307.7608162

Bibliotecário: Elias Barbosa da Silva CRB-9/1894



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
SETOR SETOR DE CIÊNCIAS DA TERRA
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO GEOGRAFIA -
40001016035P1

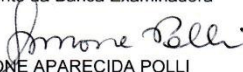
TERMO DE APROVAÇÃO

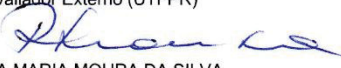
Os membros da Banca Examinadora designada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação em GEOGRAFIA da Universidade Federal do Paraná foram convocados para realizar a arguição da Tese de Doutorado de **PATRICIA BALISKI**, intitulada: **PRODUÇÃO DO ESPAÇO E PERIFERIZAÇÃO NA METRÓPOLE: UMA ANÁLISE A PARTIR DO MERCADO FORMAL DE MORADIA POPULAR EM FAZENDA RIO GRANDE/PR.**, após terem inquirido a aluna e realizado a avaliação do trabalho, são de parecer pela sua Aprovação no rito de defesa.

A outorga do título de Doutor está sujeita à homologação pelo colegiado, ao atendimento de todas as indicações e correções solicitadas pela banca e ao pleno atendimento das demandas regimentais do Programa de Pós-Graduação.

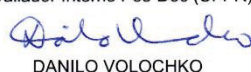
Curitiba, 25 de Março de 2019.

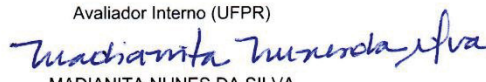

OLGA LÚCIA CASTREGHINI DE FREITAS FIRKOWSKI
Presidente da Banca Examinadora


SIMONE APARECIDA POLLI
Avaliador Externo (UTFPR)


ROSA MARIA MOURA DA SILVA
Avaliador Externo (IPEA)


ELIZA MARIA ALMEIDA VASCONCELOS
Avaliador Interno Pós-Doc (UFPR)


DANILO VOLOCHKO
Avaliador Interno (UFPR)


MADIANITA NUNES DA SILVA
Avaliador Externo (UFPR)

Dedico este trabalho aos meus pais, Terezinha e Lademiro (*in memoriam*) pelo exemplo de vida e por sempre acreditarem que um futuro melhor seria possível.

AGRADECIMENTOS

A pesquisa e os resultados apresentados nesse trabalho foram possíveis porque, no decorrer de seu desenvolvimento, se teve o auxílio e a colaboração de muitas pessoas e instituições. A elas quero deixar registrado meus sinceros agradecimentos.

À Professora Olga L. Castreghini de Freitas-Firkowski, minha orientadora de longa data. Seu profissionalismo, comprometimento, envolvimento, responsabilidade e ética sempre foram elementos de referência em minha formação acadêmica, profissional e pessoal. Por isso, seu papel ultrapassa a de orientadora desse trabalho e atinge um nível muito maior. Sou grata por tudo, das orientações às oportunidades oferecidas.

Ao Instituto Federal do Paraná, instituição na qual sou servidora e que por compreender a importância da qualificação profissional de seus docentes, permitiu-me realizar o doutorado com afastamento integral por dois anos e meio. Agradeço a todos os meus colegas do campus União da Vitória por todo apoio e auxílio, em especial à diretora geral do campus Patrícia Cambrussi Bortolini e às docentes Alessandra Bernardes Bender e Mara Regina Gregório Kusma, pela inestimável ajuda com a tradução de resumos para línguas estrangeiras (em momentos distintos da pesquisa).

Aos professores Madianita Nunes da Silva e Danilo Volochko, ambos da UFPR, pela participação em minha banca de qualificação. Seus apontamentos, sugestões e críticas foram muito importantes para o direcionamento da pesquisa e seu encaminhamento final.

A todos os entrevistados por cederem um pouco de seu tempo e me auxiliarem com suas preciosas informações, memórias e conhecimento. Não posso nominá-los, porém, sintam-se especialmente agradecidos.

À querida e sempre guerreira professora Lirani Maria Franco por todo o seu auxílio com informações sobre Fazenda Rio Grande. Infelizmente sua partida tão inesperada dessa vida lhe impediu de ver os resultados finais dessa pesquisa. Sinta-se homenageada, querida professora.

À Karine Luciane Cheremeta, ao Agnaldo Lima e ao Alex Ferreira Garcia agradeço pela boa vontade em ajudar na obtenção de contatos, intermediação e agendamento de entrevistas com moradores e políticos de Fazenda Rio Grande.

Aos servidores da Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande que auxiliaram com informações, materiais e indicação de instituições e/ou pessoas para obtenção de dados, principalmente: Luciano Surek, da Secretaria Municipal de Obras Públicas; Ana Cláudia Aleikseivz e Robinson Figueiredo de Lima, da Secretaria Municipal de Administração; e, Fabiano Constantino Assumpção, Hideki Yanagita e Gileady da Silva Neves, da Secretaria Municipal de Urbanismo.

Ao Fernando Diomar e Josmar Cesar de Brito, da Câmara de Vereadores de Fazenda Rio Grande, pela busca e envio de material relativo a leis mais antigas, bem como relatórios de tramitação legislativa.

À Cláudia Antonietto Coelho e ao Rafael Ávila Leal de Meirelles, da Companhia de Saneamento do Paraná (Sanepar), pelo fornecimento de mapa com a localização dos condomínios residenciais em Fazenda Rio Grande.

À Suzana Rodrigues, da Procuradoria Geral do Município de Mandirituba, pela presteza em separar e enviar os arquivos dos decretos antigos solicitados.

À Associação Comercial e Industrial de Fazenda Rio Grande (ACINFAZ), em especial à jornalista Alessandra Belini, pelo envio de fotografias antigas do município publicadas na revista da entidade e pela autorização de sua utilização neste trabalho.

Ao senhor Haroldo Isaak, da Leblon Transporte de Passageiros Ltda., por tão prontamente auxiliar com informações relativas ao histórico do transporte coletivo no município de Fazenda Rio Grande.

Ao Luís Henrique C. Fragomeni que forneceu parte do material utilizado na elaboração do Plano Diretor de Fazenda Rio Grande, importante fonte de consulta de informações sobre a área de estudo.

Ao Cristiano José Zaclikevicz, do Paranacidade, pela organização e o envio de base cartográfica dos lotes e sistema viário de Fazenda Rio Grande.

A todos funcionários de imobiliárias e de construtoras e empresários que auxiliaram com dados e informações e esclareceram dúvidas a respeito da implantação de loteamentos e condomínios residenciais em Fazenda Rio Grande.

Por fim, agradeço àqueles que contribuíram para a conclusão da pesquisa, não com dados e informações, mas através de apoio, amparo e força. Agradeço ao Alex Ferreira Garcia por todo o companheirismo, cumplicidade, carinho e pré-disposição para ouvir e discutir a pesquisa. À minha família por acreditar nesse sonho, principalmente minha mãe, Terezinha Doroch Baliski, que com tanto orgulho falava que sua filha estava fazendo doutorado. Ao meu irmão, João André Baliski, pela ajuda

com as fotografias. E aos amigos, da infância e da juventude, que sempre me motivaram com palavras de incentivo, em especial, Marli Olesczuk, Solange Cardoso, Karine L. Cheremeta, Fabiano Martins, Júlia Marli C. Krupeizaki, Larissa Warnavin, Wiviany Mattozo de Araújo e Rafaela P. Dalbem.

Além disso, não poderia deixar de agradecer a Deus, força suprema e de amor, que sempre colocou em meu caminho pessoas tão especiais, imprescindíveis para vencer essa etapa tão importante.

RESUMO

O presente trabalho analisa a produção da moradia popular ofertada pelo mercado formal em Fazenda Rio Grande, porção sul da metrópole de Curitiba, tendo como base o período das últimas quatro décadas. A partir disso e considerando a indissociabilidade entre metropolização e periferação, busca-se compreender como a expansão periférica implica na produção e estruturação do espaço metropolitano e se relaciona com a reprodução do capital imobiliário na metrópole. Para tanto, foram levantados dados sobre loteamentos e condomínios em Fazenda Rio Grande, bem como dos responsáveis por sua implantação. Além de outros dados secundários, como censos demográficos, legislação municipal, doações a campanhas e leilões, realizaram-se entrevistas com moradores, empresários, ex-vereadores, ex-prefeitos e servidores. Os resultados obtidos evidenciaram a relevância do mercado formal para a expansão periférica nessa parte da metrópole, distinguindo-a de outras em que os espaços informais de moradia se destacam e conduzem o processo. No caso analisado, a periferia se coloca como oportunidade de negócios, através da exploração de um nicho específico, a moradia popular, sobretudo para capitais locais/regionais. A pesquisa também demonstrou a importância da proximidade entre parte da classe política local e pessoas ligadas ao setor imobiliário para a expansão e a consolidação desse vetor de expansão ao longo do tempo. Do mesmo modo, foi possível identificar a adaptação e a mudança de estratégias por parte de incorporadores conforme o momento, além da formação de grupos empresariais. Em relação aos empreendimentos, verificou-se a emergência dos condomínios fechados na periferia, um modelo que busca reproduzir um certo tipo de moradia, porém, reduzindo-o e adaptando-o às condições existentes nos espaços periféricos. Por sua padronização e produção em massa, revela a elevação da moradia à uma mercadoria. Por fim, o desenvolvimento da pesquisa corroborou a tese de que a produção formal da moradia popular periférica é condição, meio e resultado da contínua produção desigual do espaço metropolitano pautada nos interesses capitalistas, revelando o papel de Fazenda Rio Grande na estruturação da metrópole.

Palavras-chave: Fazenda Rio Grande. Metrópole de Curitiba. Metropolização. Periferação. Moradia popular ofertada pelo mercado formal.

ABSTRACT

The present work analyzes the production of the popular housing offered by the formal market in Fazenda Rio Grande, south area of the metropolis of Curitiba, based on the period of the last four decades. From this and considering the indissociability between metropolization and peripheralization, it is sought to understand how the peripheral expansion implies in the production and structuring of the metropolitan space and is related to the reproduction of real estate capital in the metropolis. For this, data were collected on allotments and condominiums in Fazenda Rio Grande, as well as those responsible for its implementation. In addition to other secondary data, such as demographic censuses, municipal legislation, donations to campaigns and auctions, interviews were conducted with residents, businessmen, ex-aldermen, former mayors and public workers. The results obtained evidenced the relevance of the formal market for the peripheral expansion in this part of the metropolis, distinguishing it from others in which the informal housing spaces are more important and lead the process. In the case analyzed, the periphery stands as a business opportunity, through the exploitation of a specific niche, the popular housing, especially for local/regional capitals. The research also demonstrated the importance of the proximity between part of the local political class and people of the real estate sector for the expansion and consolidation of this expansion vector over time. Also, it was possible to identify the adaptation and the change of strategies by the incorporators according to the moment, besides the formation of business groups. In relation to the real estate developments, the emergence of the condominiums closed in the periphery, a model that seeks to reproduce a certain type of housing, but reducing it and adapting it to the conditions existing in the peripheral spaces. By its standardization and mass production, it reveals the elevation of the habitation to a commodity. For its standardization and mass production, reveals the transformation of housing into a merchandise. Finally, the development of the research corroborated the thesis that the formal production of peripheral popular housing is a condition, a means and result of the continuous unequal production of metropolitan space based on capitalist interests, revealing the role of Fazenda Rio Grande in the structuring of the metropolis.

Keywords: Fazenda Rio Grande. Curitiba Metropolis. Metropolization. Peripheralization. Popular housing offered by the formal Market.

RESUMEN

El presente trabajo analiza la producción de la vivienda popular ofrecida por el mercado formal en Fazenda Rio Grande, la parte sur de la metrópoli de Curitiba, teniendo como base el período de las últimas cuatro décadas. A partir de eso y considerando la indisociación entre metropolización y periferización, se busca comprender cómo la expansión periférica implica en la producción y estructuración del espacio metropolitano y se relaciona con la reproducción del capital inmobiliario en la metrópoli. Para ello, se recogieron datos sobre loteos y condominios en Fazenda Rio Grande, así como de los responsables por su implantación. Además de otros datos secundarios, como censos demográficos, legislación municipal, donaciones a campañas y subastas, se realizaron entrevistas con residentes, empresarios, exconcejales, exalcaldes y servidores. Los resultados obtenidos evidenciaron la relevancia del mercado formal para la expansión periférica en esa parte de la metrópoli, distinguiéndola de otras en que los espacios informales de vivienda se destacan y conducen el proceso. En el caso analizado, la periferia se plantea como oportunidad de negocios, a través de la explotación de un nicho específico, la vivienda popular, sobre todo para capitales locales/regionales. La investigación también demostró la importancia de la proximidad entre parte de la clase política local y personas vinculadas al sector inmobiliario para la expansión y la consolidación de ese vector de expansión a lo largo del tiempo. De la misma manera, fue posible identificar la adaptación y el cambio de estrategias por parte de incorporadores según el momento, además de la formación de grupos empresariales. En cuanto a los emprendimientos, se verificó el surgimiento de los condominios cerrados en la periferia, un modelo que busca reproducir un cierto tipo de vivienda, pero, reduciéndolo y adaptándolo a las condiciones existentes en los espacios periféricos. Por su estandarización y producción en masa, revela la elevación de la vivienda a una mercancía. Por último, el desarrollo de la investigación corroboró la tesis de que la producción formal de la vivienda popular periférica es condición, medio y resultado de la continua producción desigual del espacio metropolitano pautada en los intereses capitalistas, revelando el papel de Fazenda Rio Grande en la estructuración de la metrópoli.

Palabras clave: Fazenda Rio Grande. Metrópoli de Curitiba. Metropolización. Periferización. Vivienda popular ofrecida por el mercado formal.

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 – RMC: EXPANSÃO DAS ÁREAS URBANIZADAS (1963-1981)	47
FIGURA 2 – EMPREENDIMENTOS DO PMCMV: LUGARES SELECIONADOS	120
FIGURA 3 – FAZENDA RIO GRANDE: EVOLUÇÃO DE CONSTRUÇÕES EM LOTEAMENTOS (1976-1985).....	126
FIGURA 4 – COMPANHIA URANO DE CAPITALIZAÇÃO: PROPAGANDAS EM JORNAIS DOS EMPREENDIMENTOS EM FAZENDA RIO GRANDE.....	142
FIGURA 5 – FAZENDA RIO GRANDE: DOMICÍLIOS, ABASTECIMENTO DE ÁGUA, FOSSAS RUDIMENTARES E COLETA DE LIXO (1991).....	157
FIGURA 6 – PROPAGANDAS DE LOTEAMENTO EM FAZENDA RIO GRANDE: DESTAQUE PARA A INFRAESTRUTURA.....	164
FIGURA 7 – FAZENDA RIO GRANDE: DOMICÍLIOS, ABASTECIMENTO DE ÁGUA, FOSSAS RUDIMENTARES E COLETA DE LIXO (2000).....	172
FIGURA 8 –CONSTRUÇÃO: ATIVIDADE COMUM E LUCRATIVA	177
FIGURA 9 – FAZENDA RIO GRANDE: DOMICÍLIOS, ABASTECIMENTO DE ÁGUA, INSTALAÇÕES SANITÁRIAS E RENDIMENTO (2010)	179
FIGURA 10 – FAZENDA RIO GRANDE: INEXISTÊNCIA DE VEGETAÇÃO NOS LOTEAMENTOS EM QUE PREDOMINA A MORADIA PRODUZIDA PELO CAPITAL	185
FIGURA 11 – FAZENDA RIO GRANDE: O AVANÇO DA FRONTEIRA PERIFÉRICA (2003-2018)	186
FIGURA 12 – FAZENDA RIO GRANDE: ÁREAS DE LAZER EM CONDOMÍNIOS SELECIONADOS.....	202
FIGURA 13 – FAZENDA RIO GRANDE: SIMILARIDADE NOS PROJETOS DE DIFERENTES CONDOMÍNIOS.....	207
FIGURA 14 – FAZENDA RIO GRANDE: CONDOMÍNIOS TOTAL OU PARCIALMENTE FECHADOS, COM E SEM ACESSO CONTROLADO	210
FIGURA 15 – FAZENDA RIO GRANDE: TENTATIVAS DE RUPTURA DO HABITAT E APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO	214
FIGURA 16 – FAZENDA RIO GRANDE: ENTORNO DE ALGUNS CONDOMÍNIOS .	218
FIGURA 17 – FAZENDA RIO GRANDE: ANÚNCIOS DE VENDAS DE GRANDES TERRENOS.....	228

FIGURA 18 – FAZENDA RIO GRANDE: ANONIMATO DE INCORPORADORES EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.....	246
FIGURA 19 – PROPAGANDAS DE EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS POPULARES: APELO ÀS DEMANDAS DOS POTENCIAIS COMPRADORES.....	262
FIGURA 20 – A REPRESENTAÇÃO DO HABITAT	263
FIGURA 21 – IMÓVEL DECORADO E O AMBIENTE MAIS AMPLO	264
FIGURA 22 – ORGANIZAÇÃO DO GRUPO R. GUBERT	266
FIGURA 23 – ORGANIZAÇÃO DO GRUPO GREEN	267
FIGURA 24 – ORGANIZAÇÃO DO GRUPO PAVI.....	267
FIGURA 25 – GRUPO PAVI: EMPREENDIMENTOS EM FAZENDA RIO GRANDE..	270
FIGURA 26 – GRUPO R. GUBERT: EMPREENDIMENTOS EM FAZENDA RIO GRANDE	271
FIGURA 27 – FAZENDA RIO GRANDE: EVOLUÇÃO DO PERÍMETRO URBANO E EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS EXISTENTES	278
FIGURA 28 – FAZENDA RIO GRANDE: FEIRÃO DA CASA PRÓPRIA E DO CARRO NOVO (2018)	284

LISTA DE MAPAS

MAPA 1 – FAZENDA RIO GRANDE: LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO.....	25
MAPA 2 – FAZENDA RIO GRANDE: LOTEAMENTOS (1958-2017).....	145
MAPA 3 – FAZENDA RIO GRANDE: LOTEAMENTOS IMPLANTADOS ATÉ 1980..	150
MAPA 4 – LOTEAMENTOS IMPLANTADOS ATÉ A INSTALAÇÃO DE FAZENDA RIO GRANDE	158
MAPA 5 – FAZENDA RIO GRANDE: LOTEAMENTOS IMPLANTADOS ATÉ 2003..	163
MAPA 6 – FAZENDA RIO GRANDE: VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENOS E EDIFICAÇÕES, EM REAIS E EM DÓLARES (2001).....	169
MAPA 7 – FAZENDA RIO GRANDE: LOTEAMENTOS IMPLANTADOS ATÉ 2017..	181
MAPA 8 – FAZENDA RIO GRANDE: CONDOMÍNIOS COM DEZ UNIDADES OU MAIS (2017)	197
MAPA 9 – FAZENDA RIO GRANDE: VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENOS E EDIFICAÇÕES, EM REAIS E EM DÓLARES (2017)	220
MAPA 10 – FAZENDA RIO GRANDE: EMPREENDIMENTOS DOS PRINCIPAIS INCORPORADORES.....	273

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 – FAZENDA RIO GRANDE: ÁREA LOTEADA POR ANO (1958-2017) ..	146
GRÁFICO 2 – FAZENDA RIO GRANDE: LOTEAMENTOS POR ANO DE IMPLANTAÇÃO (1958-2017)	146
GRÁFICO 3 – FAZENDA RIO GRANDE: QUANTIDADE DE LOTES IMPLANTADOS POR ANO (1958-2017)	146
GRÁFICO 4 – FAZENDA RIO GRANDE: UNIDADES CONTRATADAS PELO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, SEGUNDO FAIXAS DE RENDA (2009-2018).....	190
GRÁFICO 5 – FAZENDA RIO GRANDE: ÁREA OCUPADA POR CONDOMÍNIOS COM DEZ UNIDADES HABITACIONAIS OU MAIS POR ANO DE APROVAÇÃO DO ALVARÁ (2005-2017).....	193
GRÁFICO 6 – FAZENDA RIO GRANDE: CONDOMÍNIOS COM DEZ UNIDADES HABITACIONAIS OU MAIS POR ANO DE APROVAÇÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO (2005-2017)	193
GRÁFICO 7 – FAZENDA RIO GRANDE: UNIDADES HABITACIONAIS EM CONDOMÍNIOS COM DEZ OU MAIS UNIDADES POR ANO DE APROVAÇÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO (2005-2017)	193
GRÁFICO 8 – CIDADE DE ORIGEM DAS EMPRESAS LOTEADORAS.....	251
GRÁFICO 9 – CIDADE DE ORIGEM DAS EMPRESAS PRODUTORAS DE CONDOMÍNIOS (10 OU MAIS UNIDADES)	251
GRÁFICO 10 – FAZENDA RIO GRANDE: IMÓVEIS VENDIDOS PELA CEF, CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (2010-2018).....	296

LISTA DE QUADROS

QUADRO 1 – MANDIRITUBA E FAZENDA RIO GRANDE: RANKING DAS OCUPAÇÕES COM MAIOR QUANTIDADE DE TRABALHADORES (1980-2010) .	133
QUADRO 2 – FAZENDA RIO GRANDE: ELEMENTOS SELECIONADOS DA LEGISLAÇÃO REFERENTE AOS CONDOMÍNIOS	194
QUADRO 3 – FAZENDA RIO GRANDE: EMPRESAS COM MAIOR PARTICIPAÇÃO NA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTOS E NA PRODUÇÃO DE LOTES (1978-2017)	236
QUADRO 4 – FAZENDA RIO GRANDE: EMPREENDIMENTOS E AGENTES BENEFICIADOS PELA ALTERAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO.....	277
QUADRO 5 – FAZENDA RIO GRANDE: DECRETOS DE DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA PARA DESAPROPRIAÇÃO PARA ABERTURA DE RUAS, ÁREAS E PROPRIETÁRIOS ATINGIDOS	280
QUADRO 6 – FAZENDA RIO GRANDE: DECRETOS REVOGADOS DE DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA PARA ABERTURA DE RUAS	281
QUADRO 7 – FAZENDA RIO GRANDE: DECRETOS DE DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO PARA ABERTURA DE RUAS, PROPRIETÁRIOS E EMPREENDIMENTOS BENEFICIADOS	283
QUADRO 8 – FAZENDA RIO GRANDE: DOAÇÕES À COMPANHIA DE CANDIDATOS A PREFEITO	287
QUADRO 9 – FAZENDA RIO GRANDE: REPRESENTANTES DO EXECUTIVO E LEGISLATIVO LIGADOS AO IMOBILIÁRIO	289

LISTA DE TABELAS

TABELA 1 – RMC: POPULAÇÃO TOTAL E URBANA, TAXA DE URBANIZAÇÃO E DE CRESCIMENTO ANUAL (1970-1980)	45
TABELA 2 – RMC: PERCENTUAL DE PESSOAS DE 10 ANOS OU MAIS, POR RENDIMENTO MÉDIO MENSAL (1980)	48
TABELA 3 – RMC: PERCENTUAL DE POPULAÇÃO URBANA ATENDIDA POR SERVIÇOS DE ÁGUA, ESGOTO E ENERGIA ELÉTRICA (1981)	49
TABELA 4 – RMC: POPULAÇÃO TOTAL E URBANA, TAXA DE URBANIZAÇÃO E DE CRESCIMENTO ANUAL (1980-1991)	58
TABELA 5 – MUNICÍPIOS SELECIONADOS: OCUPAÇÕES IRREGULARES E DOMICÍLIOS EM OCUPAÇÕES (1992-1997)	66
TABELA 6 – METRÓPOLE DE CURITIBA: POPULAÇÃO TOTAL E URBANA, TAXA DE URBANIZAÇÃO E DE CRESCIMENTO ANUAL (1991-2000)	68
TABELA 7 – SEDES E DISTRITOS SELECIONADOS: POPULAÇÃO TOTAL E URBANA (1991)	69
TABELA 8 – ESPAÇO METROPOLITANO: POPULAÇÃO TOTAL E URBANA, TAXA DE URBANIZAÇÃO E DE CRESCIMENTO ANUAL (2000-2010)	75
TABELA 9 – PMCMV: EVOLUÇÃO DA RENDA FAMILIAR MENSAL SEGUNDO AS FAIXAS DO PROGRAMA.....	117
TABELA 10 – PMCMV: TETO DE FINANCIAMENTO DE ACORDO COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL (2009).....	117
TABELA 11 – PMCMV: TETO DE FINANCIAMENTO DE ACORDO COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL (2011-2012).....	117
TABELA 12 – PMCMV: TETO DE FINANCIAMENTO DE ACORDO COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL (2015-2017).....	118
TABELA 13 – MANDIRITUBA E FAZENDA RIO GRANDE: POPULAÇÃO TOTAL E NÃO NATURAL (1980-2010)	135
TABELA 14 – MANDIRITUBA E FAZENDA RIO GRANDE: LOCAL ANTERIOR DE RESIDÊNCIA DAS PESSOAS QUE MORAVAM HÁ CINCO ANOS OU MENOS NESTES MUNICÍPIOS (1991-2010).....	136
TABELA 15 – FAZENDA RIO GRANDE: CONDOMÍNIOS SEGUNDO QUANTIDADE DE UNIDADES	200

TABELA 16 – FAZENDA RIO GRANDE: PREÇO DE IMÓVEIS EM GRANDES CONDOMÍNIOS.....	204
TABELA 17 – FAZENDA RIO GRANDE: PREÇO DO METRO QUADRADO DE IMÓVEIS SELECIONADOS.....	205
TABELA 18 – FAZENDA RIO GRANDE: EVOLUÇÃO DA ÁREA DO PERÍMETRO URBANO	232
TABELA 19 – FAZENDA RIO GRANDE: EMPRESAS COM MAIOR PARTICIPAÇÃO NA PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS	248
TABELA 20 – FAZENDA RIO GRANDE: PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL DOS PRINCIPAIS GRUPOS EMPRESARIAIS.....	268

LISTA DE SIGLAS

ACINFAZ	- Associação Comercial e Industrial de Fazenda Rio Grande
APA	- Área de Proteção Ambiental
BNDES	- Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH	- Banco Nacional de Habitação
CCFGTS	- Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
CCI	- Concessão de Crédito Imobiliário
CEF	- Caixa Econômica Federal
CEP/UFPR	- Comitê de Ética em Pesquisa da Universidade Federal do Paraná
CIAR	- Centro Industrial de Araucária
CIC	- Cidade Industrial de Curitiba
CNPJ	- Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica
Cohab-CT	- Companhia de Habitação Popular de Curitiba
Cohapar	- Companhia de Habitação do Paraná
COMEC	- Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba
CRI	- Certificado de Recebíveis Imobiliários
EIV	- Estudo de Impacto de Vizinhança
FAR	- Fundo de Arrendamento Residencial
FCVS	- Fundo de Compensação de Variações Salariais
FGHab	- Fundo Garantidor da Habitação Popular
FGTS	- Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FII	- Fundos de Investimento Imobiliário
FIPE	- Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
FMHIS	- Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social
FPM	- Fundo de Participação dos Municípios
IBGE	- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IGP-M	- Índice Geral de Preços do Mercado
Ipardes	- Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social
IPTU	- Imposto Predial e Territorial Urbano
ITR	- Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural
MTE	- Ministério do Trabalho e Emprego
NUC	- Núcleo Urbano Central
PDI	- Plano de Desenvolvimento Integrado

PEA	- População Economicamente Ativa
PEC	- Plano Empresa da Construção Civil
PIB	- Produto Interno Bruto
PMCMV	- Programa Minha Casa Minha Vida
PME	- Pequena e Média Empresa
PMFRG	- Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande
PND	- Plano Nacional de Desenvolvimento
PNH-Rural	- Programa Nacional de Habitação Rural
RIT	- Rede Integrada de Transporte
RMC	- Região Metropolitana de Curitiba
Sanepar	- Companhia de Saneamento do Paraná
SBPE	- Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos
SFH	- Sistema Financeiro de Habitação
SFI	- Sistema Financeiro Imobiliário
SPE	- Sociedade de Propósito Específico
TJ-PR	- Tribunal de Justiça do Estado do Paraná
TSE	- Tribunal Superior Eleitoral
UTP	- Unidade Territorial de Planejamento
VAF	- Valor Adicionado Fiscal
VTI	- Valor de Transformação Industrial
ZR	- Zona Residencial

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	22
1 A METRÓPOLE DE CURITIBA E A EXPANSÃO DA PERIFERIA: UMA PRIMEIRA APROXIMAÇÃO.....	32
1.1 A ESTRUTURAÇÃO DA METRÓPOLE: A DÉCADA DE 1970 COMO MARCO INICIAL	40
1.2 DÉCADA DE 1990: A CONSOLIDAÇÃO DA METRÓPOLE DE CURITIBA ..	60
2 A MORADIA COMO ESTRATÉGIA DE REPRODUÇÃO DO CAPITAL	78
2.1 DO HABITAR AO HABITAT E A REPRODUÇÃO DO CAPITAL	80
2.2 MORADIA E PERIFERIA NO CONTEXTO BRASILEIRO.....	96
2.1.1 A casa própria e a periferia: a emergência dos loteamentos	100
2.1.2 Os conjuntos habitacionais: a moradia popular e o habitat	107
2.1.3 O financeiro e a produção da moradia: a nova escala do habitat	112
3 A EXPANSÃO DA FRONTEIRA PERIFÉRICA	124
3.1 LOTEAMENTOS: NEGÓCIO IMOBILIÁRIO E FRONTEIRA PERIFÉRICA NA METRÓPOLE	138
3.2 OS CONDOMÍNIOS: A NOVA FRONTEIRA PARA O CAPITAL	188
4 A PRODUÇÃO DA PERIFERIA COMO GRANDE NEGÓCIO NA METRÓPOLE	222
4.1 PRODUÇÃO DO ESPAÇO NA PERIFERIA: A DISPONIBILIDADE DE TERRAS	225
4.2 PRODUÇÃO DO ESPAÇO NA PERIFERIA: QUEM GANHA COM ISSO? ..	233
4.3 O NEGÓCIO IMOBILIÁRIO: APROXIMAÇÃO ENTRE PODER PÚBLICO MUNICIPAL E CAPITAL IMOBILIÁRIO.....	274
4.4 A DESPOSSESSÃO NA PERIFERIA COMO MEIO DE ACUMULAÇÃO	291
À GUIA DE CONCLUSÃO: A EXPANSÃO DA PERIFERIA E A METRÓPOLE DE CURITIBA (VOLTANDO À RELAÇÃO).....	299
REFERÊNCIAS	315

INTRODUÇÃO

Cena 1

Um diálogo em uma parte qualquer de Fazenda Rio Grande:

Interlocutor 1: E aí, conseguiu a emprego naquela loja lá no centro de Curitiba?

Interlocutor 2: Ainda não deram a resposta. Não sei, acho difícil. Quando falei que morava em Fazenda, deu para perceber que não gostaram. O dono da loja falou que já teve funcionários que moravam lá e sempre se atrasavam porque era longe, sempre tinha alguma coisa na BR e o ônibus é complicado.

Cena 2

Em um dos stands do Feirão de Imóveis da Caixa Econômica Federal realizado em Curitiba:

Possível comprador: Boa noite. Você também tem imóveis em Fazenda Rio Grande?

Vendedor: Esqueça Fazenda Rio Grande! Lá nunca vai se valorizar como Curitiba. Tenho uma coisa bem melhor para você.

O imóvel oferecido pelo vendedor era na periferia de Curitiba com padrão construtivo similar aos comercializados em Fazenda Rio Grande.

Cena 3

Horário de intervalo das aulas em uma classe de Educação de Jovens e Adultos na periferia de Curitiba:

Aluno: Professor, estou muito feliz. Saiu o financiamento da minha casa. Finalmente, vou sair do aluguel.

Professor: Parabéns! E onde você vai morar agora?

Aluno: Em Fazenda Rio Grande. O bom é que o preço da prestação é quase a mesma coisa que o do aluguel daqui.

Cena 4

Em um condomínio residencial de Fazenda Rio Grande:

Moradora: Está vendo essa casa aqui?

Visitante: Sim, que bonita.

Moradora: Então, o pessoal não conseguiu pagar as prestações e acabou perdendo a casa. Imagina que situação. Fiquei sabendo disso essa semana.

As quatro cenas indicadas acima remetem a situações comuns vivenciadas por muitas pessoas que residem em áreas metropolitanas. Ainda que se detenham especificamente sobre Fazenda Rio Grande no contexto da metrópole de Curitiba, podem ser extrapoladas para outras realidades, afinal, demonstram a importância do transporte coletivo para os deslocamentos diários, a diferença entre os locais de moradia e de trabalho, os esforços para se conseguir a casa própria e depois pagar o financiamento e a distinção nos preços dos imóveis conforme sua localização.

Outras situações poderiam ser extraídas, do mesmo modo que mais cenas poderiam compor o quadro introdutório desse trabalho. No entanto, mais do que as cenas em si, busca-se destacar que situações aparentemente comuns podem revelar lógicas, estratégias, representações do espaço, ideologias e processos. Por isso, as cenas têm uma intencionalidade, sua leitura permite identificar a valorização diferenciada da terra, a promoção da moradia a uma mercadoria, a contradição entre os valores de uso e de troca, a periferação, a segregação, os efeitos da financeirização na produção da moradia popular, a integração funcional e precária na metrópole, a produção do espaço, etc.

Os mecanismos e dinâmicas desses processos nem sempre são totalmente conhecidos e reconhecidos por aqueles que os vivem e por parecem comuns e

presentes no cotidiano das pessoas aparecem muitas vezes como absolutos (ou naturais), no sentido de sua existência ter a aparência de ser independente dos seres humanos e de suas ações. Percebe-se a falta de infraestrutura e serviços, mas nem sempre se compreende por que a periferia apresenta tais problemas em comparação com outras porções da metrópole. Verifica-se a expansão urbana periférica representativa em algumas áreas, mas raramente se constata que isso é um grande negócio para várias frações de capital. Milhares de casas populares são produzidas, porém, poucas são as pessoas que vivem nelas que percebem o motivo de isso ocorrer principalmente em áreas desprovidas ou carentes de infraestrutura e serviços.

Diante disso, a análise de determinados processos pode trazer elementos para o desvelamento e a compreensão da realidade. É a possibilidade de se avançar e desnaturalizar elementos que estão presentes no cotidiano e que aparecem como fatos dados. Assim, a produção da moradia pelo mercado formal na periferia, tema dessa pesquisa, não se refere somente à implantação de loteamentos e à construção das casas, fatos imediatos e evidentes, vai além. Envolve discutir os mecanismos de reprodução do capital imobiliário na periferia, os agentes envolvidos no processo e suas respectivas alianças e estratégias, a acumulação decorrente, as especificidades da metropolização em países não desenvolvidos, as implicações disso para a vida das pessoas, etc. É o sentido de se ultrapassar as cenas em si e chegar às ações que culminam nas situações ilustradas.

Para tanto, parte-se da premissa de que compreender a *produção do espaço* contribui sobremaneira para tal intento. Esse processo relaciona-se a inúmeros outros com implicações para a produção da periferia pela moradia popular ofertada pelo mercado, ao mesmo tempo em que permite análises que consideram a indissociabilidade entre espacialidade e processo. Segundo explicita Lefebvre (2013), a problemática do espaço envolve inúmeras outras, como da realidade urbana e da cotidianidade. Também, ainda segundo o autor, o espaço contém, implica e dissimula as relações sociais e, por isso, em sua produção as contradições da sociedade irrompem e dão lugar a contradições espaciais: entre quantidade e qualidade, entre homogeneidade e fratura, entre globalidade e fragmentação, entre valor de uso (apropriação) e valor de troca (propriedade).

Ainda que essas contradições sejam inerentes à produção do espaço, compreende-se que é nas metrópoles que se agudizam, por isso, a referência a essas espacialidades desde as quatro cenas. Nas metrópoles, além da escala territorial, que

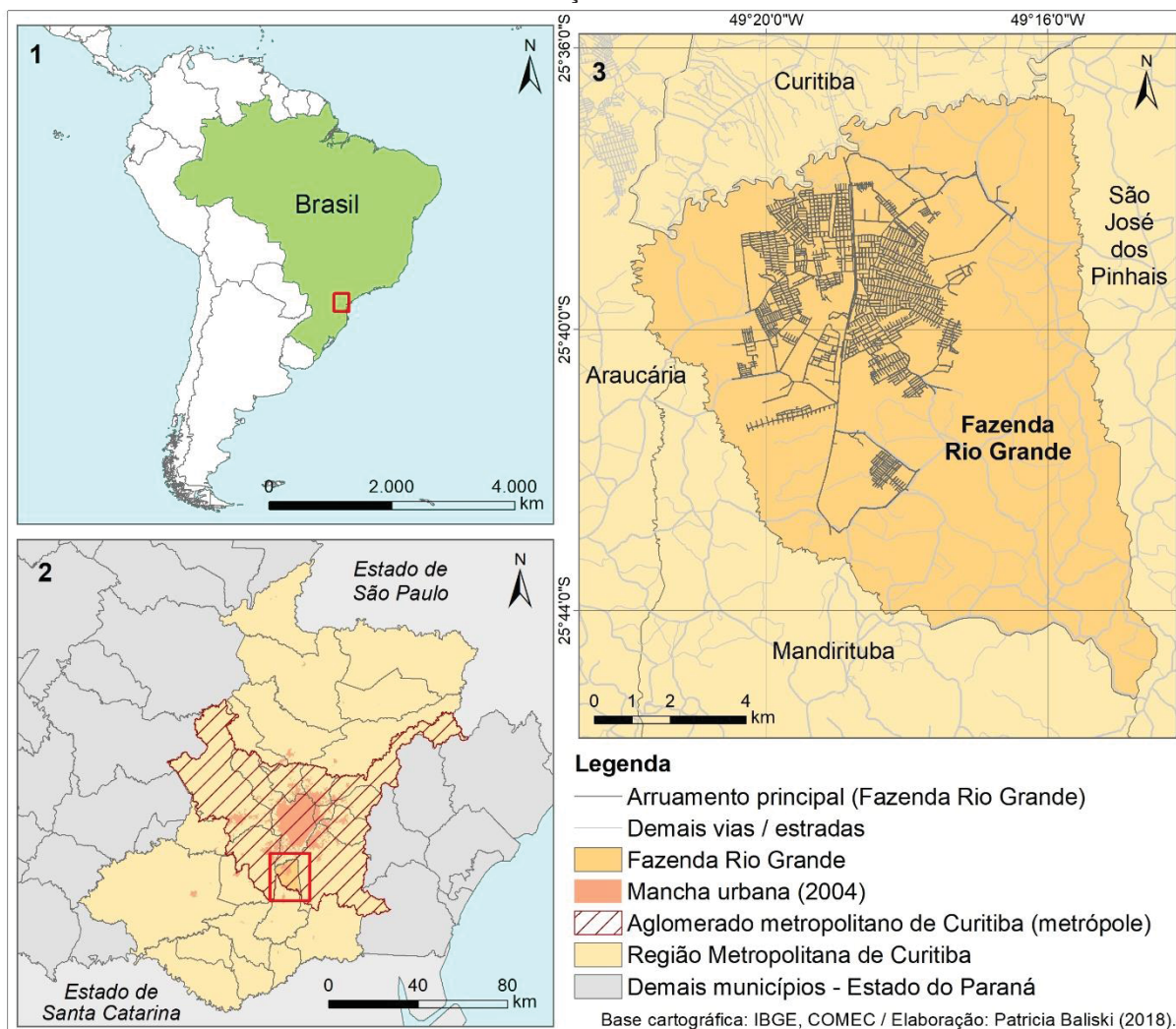
já se distingue sobremaneira de outros espaços urbanos, um fator distintivo é a intensidade e velocidade dos mais diversos processos, dentre eles, o da reprodução do capital. Como afirma Lencioni (2017), nas metrópoles as relações capitalistas ganham sobrevida com a produção do espaço e a valorização imobiliária e, por isso, essas espacialidades se colocam cada vez mais tanto como produtos quanto como meios de produção. No entanto, a lógica que garante a reprodução do capital imobiliário, ao mesmo tempo, dificulta o acesso à moradia para as pessoas com menores rendimentos. É nesse sentido que a metrópole contemporânea, caracterizada pela fluidez, modernidade e locais vinculados a escalas distantes, ainda tem como parte constitutiva (e importante) as periferias, formais e informais. É nas periferias que a questão da moradia se resolve, mesmo que parcialmente ou precariamente, para parte da população.

Dessa forma, considerando o exposto, o presente trabalho se debruça sobre a produção da moradia popular em Fazenda Rio Grande, parte integrante da metrópole de Curitiba, que, desde o final da década de 1970, se configura como um importante local para a implantação de loteamentos e, mais recentemente, condomínios, no âmbito do mercado formal (Mapa 1). Embora não possa ser negligenciada a relevância dos espaços informais de moradia para a estruturação da metrópole de Curitiba, tal como evidencia Silva (2012), entende-se que a análise no âmbito do mercado formal traz outros elementos para se compreender essa espacialidade, bem como a própria expansão periférica. Além da contradição, inerente à produção do espaço, a expansão da periferia pela moradia popular revela não somente sua importância como expediente da reprodução da força de trabalho, tese defendida por inúmeros autores (OLIVEIRA, 2015 [1972]; KOWARICK, 1980; BONDUKI E ROLNIK, 1982), mas, sobretudo para a reprodução do capital imobiliário, na exploração de um nicho específico de negócio. Em razão disso, à produção do espaço se soma a necessidade de entendimento da economia política da urbanização no contexto metropolitano.

A definição de Fazenda Rio Grande como recorte territorial de análise se justifica devido à expressividade de seu mercado de moradia popular para a expansão periférica na metrópole. No entanto, salienta-se que o recorte analítico extrapola essa escala e busca se inserir em uma mais ampla, a metropolitana. Conforme afirma Sposito (2004), enquanto o recorte territorial diz respeito a que parte se referem os dados na pesquisa, o analítico necessita ultrapassar esse nível para abranger a

dimensão geográfica, na qual as relações se dão com base no que está fixo, mas, principalmente, nos fluxos que se desenham e se articulam e que podem ultrapassar, inclusive, o recorte territorial definido.

MAPA 1 – FAZENDA RIO GRANDE: LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO



Dito isso, a análise efetuada a partir de Fazenda Rio Grande não tem um fim em si mesma, busca ser uma forma de apresentar elementos que auxiliem na compreensão do todo, que é a metrópole de Curitiba. Kosík (2010, p. 36) esclarece que no conhecimento e compreensão do todo, há sempre a necessidade de um *detour*: o concreto passa a ser compreensível pela mediação do abstrato e o todo pela intermediação da parte.

A respeito desse todo que está se considerando na pesquisa, a metrópole de Curitiba, são necessárias algumas observações. A metrópole não se restringe à cidade de Curitiba e não abrange, do mesmo modo, toda a região metropolitana. É

uma espacialidade intermediária entre essas duas escalas e corresponde ao que Firkowski (2001) denomina de aglomerado metropolitano de Curitiba, caracterizando-se pela prevalência do processo sobre a forma institucional. Corresponde ao espaço em que a metropolização se destaca em relação a outros processos e, no qual, na perspectiva das inúmeras dinâmicas existentes, não faz sentido considerar as cidades isoladamente em seu interior, mas, em um único conjunto urbano/metropolitano. Ainda que seus limites sejam difusos e possam ser alterados, abrange 12 dos 29 municípios da Região Metropolitana de Curitiba (RMC): Curitiba, Almirante Tamandaré, Araucária, Campina Grande do Sul, Campo Largo, Campo Magro, Colombo, Fazenda Rio Grande, Pinhais, Piraquara, Quatro Barras e São José dos Pinhais (FIRKOWSKI, 2001).

Obviamente que se a metrópole é uma totalidade e seus limites são difusos, o recorte territorial e a indicação a municípios são inadequados. No entanto, apesar disso, toma-se liberdade de fazer essa referência para indicar aproximadamente sua extensão e para chamar a atenção de que os dados produzidos por órgãos de pesquisa e planejamento utilizam sobretudo a escala municipal. Como a pesquisa é dependente dessas informações, há a necessidade, em alguns momentos, de se considerar isoladamente algumas partes da metrópole (cidades ou municípios), por mais que isso possa parecer uma negação do fenômeno metropolitano. Por isso, nessas situações procurou-se atribuir outra denominação, como espaço ou conjunto metropolitano.

Portanto, tendo em vista a expansão periférica, a produção do espaço através da moradia popular pelo mercado formal e a relação da parte com o todo (Fazenda Rio Grande ↔ metrópole), emergiu uma problemática principal, a qual a pesquisa busca responder: como a periferia, em especial a formada pela moradia popular, se insere nos processos de produção do espaço e reprodução do capital imobiliário na metrópole de Curitiba e de que modo isto altera a espacialidade metropolitana?

Ainda que essa seja a problemática principal, não pode deixar de ser citado o fato de que outras questões também se mostraram relevantes para o desenvolvimento da pesquisa, principalmente referentes à realidade analisada. O *detour* efetuado sobre uma parte específica da metrópole demandou outros questionamentos. Desse modo, por que Fazenda Rio Grande se destaca na produção da moradia popular desde o final da década de 1970? De onde são originários os capitais responsáveis pela implantação de loteamentos e condomínios em Fazenda Rio Grande e quais são as

estratégias para assegurar sua reprodução? Que implicações têm para a metrópole a expansão urbano-periférica em Fazenda Rio Grande?

Em decorrência da problemática e de todas essas questões que se colocaram, defende-se nesse trabalho a tese de que a produção formal da moradia popular periférica é condição, meio e resultado da contínua produção desigual do espaço metropolitano pautada nos interesses capitalistas e revela o papel de Fazenda Rio Grande na estruturação da metrópole de Curitiba.

Essa tese busca evidenciar um aspecto da metropolização nem sempre considerado em algumas análises sobre esse processo, ou seja, sua indissociabilidade da periferização, notadamente no contexto de realidades marcadas pela desigualdade. Nessa perspectiva, periferização não deve ser compreendida somente como a expansão urbana que incorpora áreas distantes (que podem apresentar usos e ocupações diversas), mas um processo associado à pobreza e à precariedade. Além disso, a tese também busca chamar a atenção para as contradições que emergem da imbricação dos processos de produção do espaço e reprodução do capital imobiliário na expansão da metrópole.

Do mesmo modo que alguns questionamentos derivam da problemática principal, outros pressupostos/hipóteses também se relacionam à tese defendida, principalmente quando se considera o recorte territorial adotado. Assim, tendo em vista a aprovação de uma quantidade expressiva de loteamentos desde o final da década de 1970 e mais recentemente de condomínios residenciais, superior a várias outras porções da metrópole, parte-se do pressuposto de que há em Fazenda Rio Grande uma articulação entre proprietários fundiários, promotores fundiários e uma fração da classe política local que garantiu/garante condições favoráveis para a implantação de vários empreendimentos ao longo do tempo. Decorrente disso, o capital local/regional é o principal responsável pela implantação de loteamentos e condomínios, na medida em que vem se beneficiando das alianças estabelecidas entre agentes produtores do espaço urbano.

Considerando o exposto até o momento, o presente trabalho tem como objetivo principal compreender como a expansão periférica implica na produção e estruturação do espaço metropolitano e se relaciona com a reprodução do capital imobiliário na metrópole de Curitiba, a partir da produção formal da moradia popular em Fazenda Rio Grande. Visando atingi-lo, definiram-se três objetivos específicos: (i) analisar o processo de produção do espaço em Fazenda Rio Grande a partir da

implantação de empreendimentos residenciais populares, no período de 1978 a 2017; (ii) identificar e analisar as estratégias empresariais e políticas dos agentes responsáveis pela produção da moradia em Fazenda Rio Grande; (iii) relacionar a expansão urbana em Fazenda Rio Grande, a partir da implantação de empreendimentos residenciais, com dinâmicas socioeconômicas existentes no espaço metropolitano e sua relação com a estruturação da metrópole.

Para atingir tais objetivos, foram efetuados alguns procedimentos metodológicos de modo que fosse possível obter os dados necessários para o desenvolvimento da pesquisa bem como a realização das análises. Dessa forma, em relação aos dados, ressalta-se a dificuldade em obtê-los, sobretudo os relativos aos empreendimentos imobiliários em Fazenda Rio Grande. O resultado que se apresenta nesse trabalho decorre de ampla pesquisa que foi efetuada nos mais diversos tipos de fonte. Assim, as informações sobre os loteamentos foram conseguidas através de consulta às plantas arquivadas na Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande (PMFRG) e na Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba (COMEC), decretos de aprovação, contatos com empresas, fotografias aéreas, classificados de vendas (os mais antigos disponibilizados pela Hemeroteca Digital Brasileira, da Fundação da Biblioteca Nacional¹), súmulas de requerimento de licença ambiental e editais de cartório de registro de imóveis publicados em jornais, além de base cartográfica elaborada pela Secretaria Municipal de Urbanismo de Fazenda Rio Grande, corrigida e atualizada nesse trabalho. Em relação aos condomínios, o processo de obtenção de dados foi mais moroso, afinal, o município não forneceu as informações solicitadas e se trata de uma quantidade muito maior de empreendimentos, quando comparados aos loteamentos. Os dados presentes nessa pesquisa foram obtidos por meio de contato com empresas e em suas respectivas páginas de Internet, reportagens, súmulas de requerimento de licença ambiental, relatório de imóveis, atividades de campo, imagens históricas do programa *Google Earth* e portal Cidadão Web da PMFRG². A base de informações para o mapeamento foi obtida a partir de material

¹ Disponível na seguinte página de Internet: <http://memoria.bn.br/hdb/uf.aspx>.

² O portal Cidadão Web permite consultas sobre contribuintes e imóveis. Para os primeiros, é necessário o CPF ou o CNPJ do proprietário. Através do CNPJ foi possível identificar que empreendimentos estavam relacionados a determinadas empresas. Para obter informações básicas sobre os imóveis, é necessário o número de inscrição imobiliária. Esse dado foi obtido na base cartográfica elaborada pelo Paranacidade, referente aos lotes no município. Descobriu-se, no decorrer da pesquisa, que o código de identificação de cada lote na base cartográfica é a parte principal do número de inscrição imobiliária.

cedido pela Companhia de Saneamento do Paraná (Sanepar), o qual foi georreferenciado e atualizado.

Parte dos dados referentes às empresas, quadro societário, data de fundação e origem do capital que atua em Fazenda Rio Grande foi obtida na Receita Federal, em sua página de Internet, através de consulta do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) de cada empresa identificada. Essas informações foram cruzadas posteriormente com outras, tais como aquelas referentes aos representantes eleitos para o executivo e legislativo municipal, secretários municipais, desapropriações e doações para campanha. A respeito das doações, esse tipo de informação é disponibilizado pelo Tribunal Superior Eleitoral (TSE), em sua página de Internet, e para Fazenda Rio Grande há dados a partir de 2004.

Uma outra fonte de informação bastante utilizada na pesquisa foi a da legislação municipal. Como o processo de expansão urbana iniciou-se no final da década de 1970, a consulta abrangeu também a legislação de Mandirituba, município a que Fazenda Rio Grande pertenceu até sua emancipação em 1990. A pesquisa nesse tipo de fonte envolveu as leis de uso e ocupação do solo, perímetro urbano e normas para parcelamentos, além de decretos de aprovação de loteamentos e de desapropriação.

Também não se pode deixar de citar a relevância para as análises dos dados dos censos demográficos, que abrangeram os resultados do universo, dos agregados por setores censitários, das amostras e dos microdados das amostras. Considerando que o recorte temporal da pesquisa abrange o período de 1978 a 2017, foram utilizados principalmente os censos de 1980 a 2010.

Por fim, em relação aos procedimentos metodológicos e à obtenção de informações, também foram efetuadas entrevistas com empresários, moradores, ex-vereadores, ex-prefeitos e servidores municipais³. Esse procedimento foi aprovado pelo Comitê de Ética em Pesquisas da UFPR (CEP/UFPR) e parte dos roteiros foi adaptada do utilizado por Bonduki e Rolnik (1979), empregando-se a metodologia de entrevista semiestruturada. Salienta-se que, no trabalho, como forma de destacar os relatos obtidos, as citações de entrevistas estão em *itálico*, seguidas da indicação de quem se trata (morador, empresário, etc.) e o mês e ano da entrevista. Tomou-se o

³ Foram treze pessoas no total. Em algumas entrevistas as questões abordaram temas diversos, pois os participantes enquadravam-se em mais de um grupo: empresário que já ocupou cargo eletivo e morador(a) que foi vereador(a) em gestões passadas.

cuidado para não revelar a identidade do entrevistado, na medida em que o anonimato é solicitado pelo CEP/UFPR e um compromisso assumido com os participantes. As entrevistas foram relevantes para a compreensão sobre determinados aspectos da produção de moradias, a expansão urbana, o cotidiano dos que vivem na periferia, bem como as estratégias desenvolvidas por empresários, proprietários fundiários e políticos locais.

Na perspectiva dialética, o movimento, expresso pela constante transformação, é um elemento importante para a compreensão da realidade (além das contradições) (KONDER, 2014). Considerando que esse é um método pertinente para analisar a temática proposta, buscou-se incorporar o princípio do *movimento* na construção do texto e nas análises efetuadas. Dessa forma, a sucessão dos capítulos procura demonstrar não somente a noção de processo na construção do conhecimento, mas do mesmo modo a decomposição e a recomposição na análise, seguindo o indicado por Kosík (2010) e Konder (2014). Realiza-se o deslocamento do mais complexo ao mais simples e se faz o retorno do mais simples ao mais complexo, já ressignificado. Para tanto, utiliza-se a mediação da parte para se tentar chegar ao todo (*detóur*).

Tendo em vista esses princípios, no Capítulo 1 apresentam-se alguns elementos de estruturação da metrópole de Curitiba ao longo das últimas décadas, sobressaindo-se na análise a produção da moradia popular. A metrópole é concebida como uma totalidade e, nessa perspectiva, demonstra-se como algumas de suas partes se destacam na expansão periférica. Esse capítulo procura, a partir do todo, evidenciar algumas de suas partes. Em razão disso e considerando a moradia ofertada pelo mercado formal, demonstra-se como Fazenda Rio Grande gradualmente passou a se destacar em sua produção no âmbito do conjunto metropolitano.

Dada a importância da moradia para a expansão e estruturação da metrópole de Curitiba, no Capítulo 2 realiza-se discussão teórica a respeito de sua vinculação com os processos de produção do espaço e reprodução do capital imobiliário. Pelo fato da análise se centrar em um contexto específico, são apresentados alguns elementos da produção da moradia popular na realidade brasileira. Nesse capítulo, também se discute as implicações da inserção do habitat nos programas habitacionais desenvolvidos nacionalmente.

A partir do entendimento dos mecanismos de produção de moradia popular no âmbito do mercado formal, no Capítulo 3 inicia-se a análise de uma parte da

metrópole de Curitiba que se destaca nesse quesito: Fazenda Rio Grande. Demonstra-se o desenvolvimento desse vetor de expansão periférica, do mesmo modo que se busca evidenciar sua gradual transformação e vinculação com a metrópole. No capítulo são detalhados sobretudo os aspectos relacionados à implantação de loteamentos e condomínios residenciais em Fazenda Rio Grande.

Tendo em vista a relevância do mercado formal de moradias em Fazenda Rio Grande, no Capítulo 4 são abordadas as estratégias identificadas que vêm garantindo a reprodução do capital imobiliário ao longo do tempo nessa porção da metrópole. Além das relações locais que se conformam, algumas inclusive entre empresários e parte da classe política local, o capítulo também aborda uma outra forma de acumulação vinculada à produção da moradia na periferia, a despossessão.

Por fim, apresentam-se as considerações finais. Nesse item buscou-se tanto retornar ao todo (ressignificado) quanto apresentar algumas considerações finais e gerais sobre a pesquisa efetuada, por isso, é subdividido em duas partes. Na primeira, diferentemente do início do trabalho em que se partia da metrópole para as periferias, nesse item, a periferia é o elemento considerado para se chegar ao todo. E, na segunda, são apresentados elementos gerais sobre os processos de produção do espaço e reprodução do capital imobiliário na periferia metropolitana tendo como base a análise efetuada sobre Fazenda Rio Grande, de modo a se verificar a tese defendida.

O trabalho que se apresenta é uma análise efetuada a partir da *Geografia* sobre a produção da moradia popular na periferia, por isso, se destaca a importância do espaço para a conformação e desenvolvimento dos vários processos relacionados ao tema. No entanto, isso não significa que as matrizes explicativas se restrinjam unicamente a essa ciência, mas que é pela leitura da espacialidade (e de sua indissociabilidade dos processos) que se busca apreender o tema. Enfim, espera-se que a pesquisa desenvolvida contribua de alguma maneira com o entendimento da produção do espaço por meio moradia nas periferias metropolitanas ao destacar a relevância do papel do capital imobiliário no processo. Entende-se que isso é um modo de ultrapassar o fato imediato ilustrado nas cenas indicadas no início dessa introdução, para se chegar à compreensão dos mecanismos e ações que repercutem na produção desigual do espaço metropolitano.

1 A METRÓPOLE DE CURITIBA E A EXPANSÃO DA PERIFERIA: UMA PRIMEIRA APROXIMAÇÃO

No conhecido texto literário *A Metamorfose*, de Franz Kafka (2016 [1915]), o personagem Gregor Samsa acorda em uma manhã qualquer transformado em um inseto gigante. Apesar de sua transformação física completa, o personagem mantém ainda sua consciência e preocupações, sobretudo aquelas referentes ao trabalho e ao sustento de sua família. Ao leitor não é indicada nenhuma informação de como Gregor se transformou ou o motivo que ocasionou isso. A estória se desenrola a partir de um *fato dado*. Em outro texto do mesmo autor, *O Processo* (KAFKA, 2003 [1925]), a situação é completamente contrária, pois são narradas todas as etapas de um processo criminal que culmina na condenação de Joseph K., porém, em nenhum momento sabe-se qual é a acusação que recai sobre o personagem. Enfim, qual foi o crime cometido? *No que* se baseou o processo? São perguntas que permanecem sem resposta após o término da leitura.

Talvez essas palavras iniciais possam causar um certo estranhamento por estarem presentes em um trabalho que busca discutir temas bastante distintos da literatura indicada. Afinal, o que metropolização tem a ver com as obras citadas de Kafka? A princípio, nada. No entanto, a apresentação das duas estórias no início deste capítulo busca chamar a atenção para alguns elementos que, neste trabalho, são considerados importantes para a explicação da realidade analisada. Em primeiro lugar, se destacam as palavras *metamorfose* e *processo*, títulos das obras. Em segundo, as narrativas das histórias, que, ao leitor, podem parecer incompletas, pois em ambas faltam elementos para o entendimento do *todo*.

Por meio dessas premissas, já estão presentes algumas concepções que nortearão este capítulo e a respectiva discussão, pois, não há como compreender a metrópole e a metropolização contemporâneas sem as noções de metamorfose e processo⁴. Do mesmo modo, fazendo analogia às narrativas literárias citadas e considerando uma perspectiva analítica espacial que reflita a partir das duas noções, é necessário, para a compreensão da totalidade, reconhecer a indissociabilidade entre metrópole e metropolização, entre espacialidade e processo. Considerar a espacialidade encerrada em si, sem o processo que a produz e a transforma

⁴ Consideração também válida para a periferização, a ser tratada em outro momento do texto.

continuamente, é como o início de *A Metamorfose*, um fato dado. Discutir apenas um processo, sem as formas espaciais que o originam (e também são resultado), é negar a importância da materialidade para a sociedade, é reproduzir, de um certo modo, a narrativa de *O Processo*.

Por isso, entende-se que muitas das análises que têm como objeto as metrópoles, passaram a incorporar gradativamente a perspectiva da metropolização em suas discussões. As transformações, cada vez mais rápidas e intensas, pelas quais essas espacialidades vêm passando, não permitem uma leitura estática que desconsidere o movimento e a mudança. Também não se pode deixar de lado o fato de que são totalidades, mesmo que parciais, assim, a visão de conjunto e a relação entre os elementos que as compõem (e entre esses elementos e o todo) mostram-se igualmente importantes.

Em relação à metrópole de Curitiba isso não é diferente. Essa espacialidade, assim como outras pelo mundo (apesar de cada uma apresentar suas singularidades), vem passando por transformações significativas, permitindo afirmar que alguns de seus conteúdos e dinâmicas, atualmente são distintos se comparados com aqueles da realidade existente há algumas décadas. O todo mudou, embora na mudança ainda permaneçam elementos de outros momentos, do mesmo modo relevantes para compreender sua estruturação atual.

Essas transformações significativas estão relacionadas à própria mudança que vai se operando ao longo do tempo nos processos espaciais. Assim, se até a década de 1970 a urbanização era responsável pela transformação de Curitiba e cidades vizinhas, a partir de então, a metropolização passa a assumir gradativamente uma maior relevância. A partir desse momento, não se trata de considerar a trajetória individual de cada uma das cidades, mas o conjunto delas, a nova totalidade que começava a se conformar: a metrópole.

Dessa forma, tanto urbanização quanto metropolização são processos e, por isso, devem ser compreendidos como movimentos que se desenvolvem no tempo e no espaço. Sposito (2004, p. 38), ao tratar especificamente da urbanização, a considera como um processo e movimento de transformação, que tem na cidade sua expressão material. A cidade, assim, é entendida como “[...] expressão de cada corte do tempo da urbanização e somatória desigual destes tempos, mas, ao mesmo tempo, condição para o *continuum* desse movimento”. O vetor de tal movimento, segundo a autora, decorre das mudanças ocorridas na divisão social e territorial do trabalho.

Sendo processo, a urbanização não é uniforme a toda a superfície terrestre, não se desenvolve segundo etapas comuns em todos os lugares e nem na mesma temporalidade. Isso permite a Sposito (2004) afirmar que a urbanização possui muitas conexões entre tempo e espaço; é marcada tanto pela sucessão e sincronia quanto pelo descompasso e arritmia. Esses elementos da urbanização permitem explicar por que cidades próximas podem ter características tão diferentes para além daquelas decorrentes dos seus atributos físico-naturais. A história de cada cidade compreende inevitavelmente sua urbanização.

Nesse sentido, as cidades que compõem a atual metrópole de Curitiba, ao longo de sua história, foram conformando espaços urbanos diferenciados, embora todas sejam expressões materiais da urbanização. Nesse processo, a cidade de Curitiba foi se destacando, não apenas por sua posição na divisão político-administrativa (capital da Província e posteriormente do estado do Paraná), mas também por se ajustar a cada nova divisão social e territorial do trabalho. Apenas para ilustrar essa situação, em 1960, enquanto Curitiba já apresentava uma taxa de urbanização bastante elevada (97,22%) e tinha a maior parte de sua População Economicamente Ativa (PEA) vinculada a atividades urbanas (95,9%), a situação era diferente nos demais municípios do entorno. Estes se caracterizavam pela preponderância da população rural (taxas de urbanização inferiores a 30%) e das atividades agropecuárias e extrativas (geralmente superiores a 60%) (IBGE, 1960).

Certos autores que se dedicaram a analisar algumas das cidades que foram integradas à essa metrópole são unânimes em afirmar que grande parte das transformações que ocorreram nelas, como crescimento populacional expressivo e expansão urbana, principalmente a partir dos anos de 1970, foram decorrentes da polarização exercida por Curitiba, através do processo de metropolização. As mudanças econômicas, demográficas, sociais e espaciais que se sucederam nestas cidades passaram a ser resultado não apenas de lógicas existentes no lugar, mas também, e sobretudo, daquelas externas à realidade do município, originadas em escalas mais amplas⁵.

Isso ocorre, segundo Lencioni (2017, p. 41), porque o processo de metropolização é inerente à globalização, apesar de não se restringir a ela. Nessa

⁵ As considerações apresentadas neste parágrafo foram efetuadas com base em Tavares (2004), em análise sobre São José dos Pinhais; Katzinsky (2004), em seu estudo sobre Colombo; Araújo (2005), a partir de análise de Almirante Tamandaré; e, Silva (2006), a partir de seu estudo sobre Araucária.

fase do capitalismo busca-se englobar mais lugares a um “único espaço social”, e, assim, garantir a expansão das relações sociais capitalistas em uma escala cada vez mais ampla, a planetária. Dessa forma, ainda segundo a autora, a metropolização é um processo relativo ao *espaço*, não ficando circunscrito a uma cidade. Ele metropoliza espaços que estão inseridos em uma lógica urbana e, ao mesmo tempo em que transforma cidades em metrópoles, se regionaliza.

Essa concepção também é defendida por Di Méo (2008). Para este autor, a metropolização não fica restrita às metrópoles, pois atua também nos procedimentos de desconstrução, recomposição e requalificação territorial que ocorrem no alcance de influência deste processo. A escala do alcance da metropolização se amplia à medida em que são desenvolvidas e aperfeiçoadas as diversas tecnologias de informação e comunicação e se tornam mais amplos os transportes rápidos e a mobilidade.

A respeito da relação entre metropolização e mundialização (ou globalização)⁶, diversos estudiosos sobre o tema privilegiam especialmente este aspecto. É importante salientar, antes de mais nada, conforme indica Di Méo (2008), que a metropolização possui várias dimensões, entre as quais se encontram a geográfica (aqui considerada espacial), a econômica, a social, a ideológica e a demográfica. Todas integram o processo, no entanto, prioriza-se uma ou outra conforme a orientação teórico-metodológica do pesquisador. Assim, quando se privilegia a dimensão econômica, observa-se que, em muitos casos, a metropolização é concebida principalmente (ou unicamente) como um processo econômico e, por isso, sua relação indissociável com a mundialização. Isso está presente em autores como Benko (2002) e Delaunier, Gal e Levy (2012), por exemplo. Nessa perspectiva, a metropolização serve sobretudo para reforçar a metrópole como centro de comando em um contexto de forte concorrência mundial, de modo a ampliar sua influência em uma economia organizada em redes e se tornar mais atrativa para receber novos investimentos.

Embora essa perspectiva seja correta e pertinente para explicar alguns elementos do processo, considera-se que somente a partir dela não é possível

⁶ O conceito de globalização geralmente está associado a aspectos econômicos (DEBOULET, ROULLEAU-BERGER e BERRY-CHIKHAOUI, 2007). Benko (2002), ao efetuar uma análise da discussão sobre mundialização demonstra que além da economia, o conceito pode estar associado também a outros significados, de acordo com a área do conhecimento.

apreender as transformações que ocorrem nos espaços da metrópole não integrados diretamente a esta dinâmica ou que aparentemente não estão integrados. Como a concorrência entre centros mundiais de comando explica a expansão periférica pela moradia popular em um país não desenvolvido? Obviamente que a concorrência e a busca por novos investimentos acontecem nas mais diversas metrópoles e isto tem implicações para o local. Assim a resposta para a questão colocada seria a de que as novas empresas instaladas atrairiam mais pessoas o que faria com que se necessitasse de mais moradias, expandindo o urbano. Isto também está correto, mas não é suficiente para explicar outros aspectos também importantes do processo de metropolização, principalmente em países não desenvolvidos, como o mercado de terras e a periferização, por exemplo.

Dessa forma, metropolização e mundialização se relacionam, porém, não apenas para fortalecer os centros de comando, mas para expandir as relações capitalistas à uma escala mais ampla, como já citado anteriormente. Considera-se que para a reprodução do capital é viável a inserção de mais lugares no processo, que novas fronteiras sejam abertas. Por isso, se destaca, mais uma vez, a importância do espaço, tanto como componente da metropolização, quanto como elemento/condição relevante para a reprodução do capital. Dada a importância da relação metropolização-espaço-reprodução do capital para a compreensão da metrópole de Curitiba, se voltará a ela oportunamente em outro momento do trabalho.

Nessa expansão das relações capitalistas, o processo de metropolização incide sobre realidades muito diferentes e, por isso, a espacialidade que se conforma em cada caso apresenta suas especificidades. Como indica Di Méo (2008), a metropolização é um processo de amplitude universal, porém, distinto e polimorfo. Abrange metrópoles com pesos e histórias diferentes, conformando espaços genéricos e originais. Para o autor, a metropolização representa um universo em mutação, pois não é apenas responsável pela reestruturação radical dos espaços urbanos, mas também pela produção de novos. Na desconstrução das formas tradicionais de cidade, a metropolização organiza novos tipos de paisagens, de equipamentos, de relações sociais, de movimentação de habitantes e de atividades econômicas.

Ascher (1995) apresenta um entendimento semelhante quanto às transformações decorrentes da metropolização. Segundo esse autor, junto com a metropolização há transformações expressivas das grandes cidades, de suas

periferias e de seu ambiente, constituindo espaços urbanizados vastos, descontínuos e heterogêneos. Além disso, para o autor, a metropolização é um processo que “[...] concentra de maneira crescente os homens, as atividades e as riquezas em aglomerações de várias centenas de milhares de habitantes, multifuncionais, fortemente integradas na economia internacional” (ASCHER, 1995, p. 33)⁷.

Concorda-se com Ascher (1995) a respeito de uma característica destacada, a concentração. Isso também é indicado por Leroy (2000), quando o autor realiza um exaustivo levantamento sobre a produção acadêmica (predominantemente francesa) referente aos significados dados à metropolização, ou ainda por Puissant (1999), ao apresentar os resultados de uma pesquisa internacional. Geralmente, a concentração destacada nas análises é a da riqueza, dos bens materiais e imateriais, dos centros de pesquisa, dos fatores de atração de investimentos, das pessoas, etc. Considerando a metrópole de Curitiba no contexto do estado do Paraná, isso é verdadeiro. Um levantamento rápido de dados demonstra a concentração, nessa espacialidade, do Produto Interno Bruto (PIB), de agências bancárias, de empresas, das instituições de ensino, etc., por exemplo⁸.

Contudo, entende-se que a metropolização por expandir as relações capitalistas, carrega consigo as contradições do próprio capitalismo. Então, a concentração não é apenas a da riqueza, mas também a da pobreza e a da precariedade. E isso é mais acentuado nas realidades que têm a desigualdade como uma característica marcante ao longo de sua história. Na metrópole de Curitiba, a moradia é um exemplo bastante elucidativo a respeito. Apesar da intensa produção de empreendimentos residenciais, inclusive populares, a metrópole concentra o déficit habitacional no Paraná, chegando até a ampliar o percentual ao longo do tempo. Se em 2000, concentrava 23,5% do déficit habitacional de domicílios no estado, em 2010, o percentual se elevou para 28,8%⁹. Silva (2012), em estudo sobre os espaços informais de moradia (favelas, loteamentos clandestinos e loteamentos irregulares) na

⁷ Tradução de Olga Lucia Castreghini de Freitas-Firkowski.

⁸ Em 2015, a metrópole de Curitiba concentrava 37,2% do PIB; 31,1% das agências bancárias; 27,3% dos estabelecimentos de atividades econômicas; 35,9% das matrículas presenciais no ensino superior; e, 34,4% das instituições de ensino superior do Paraná (IPARDES, 2018). Escolheu-se 2015 como referência pois era o ano em que havia informações para todas as variáveis selecionadas. Percentuais calculados pela autora.

⁹ O déficit habitacional é definido a partir de quatro componentes: domicílios precários, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo de domicílios alugados. Percentuais calculados pela autora a partir dos dados municipais disponíveis em Ipardes (2004) e Furtado, Lima Neto e Krause (2013).

metrópole de Curitiba, constatou que os mesmos cresceram 81,95% entre as décadas de 1990 e 2000.

Dessa forma, pelo exposto, é possível afirmar que o processo de metropolização tem como uma de suas características, para além do que já foi indicado, conformar espacialidades que conjugam os extremos (riqueza-pobreza, intensa produção imobiliária-déficit habitacional, espaços sofisticados de consumo-falta de espaços públicos, etc.). Não se trata de retomar a discussão da dualização, como Leroy (2000) indica que alguns autores fazem, pois nessa concepção os extremos parecem ser concebidos como opostos, como um em oposição ao outro, ou como uma novidade decorrente da ação da mundialização sobre os lugares. Nesse sentido, destaca-se que a existência desses extremos não é nova, é apenas acentuada pela metropolização, afinal, a desigualdade é inerente à sociedade capitalista e aos espaços urbanos. Por isso, trata-se, antes de tudo, de indicar que os extremos, apesar de tão diferentes, de mostrarem-se separados, fazem parte de uma mesma totalidade, a metrópole.

Compreender a metrópole, com todas as suas contradições, como uma *totalidade*, significa considerá-la dialeticamente, afinal, segundo Konder (2014, p. 44), a dialética permite pensar “[...] tanto as contradições entre as partes [...] como a união entre elas”. Nesse sentido, a metrópole de Curitiba não é apenas um conjunto de cidades agrupadas ou um agregado de extremos; é uma espacialidade que só tem sentido como um todo e que está em constante transformação. Essa perspectiva se aproxima da noção de totalidade aberta e em movimento, discutida por Lefebvre (1955). Segundo esse autor, a noção de totalidade pode ser compreendida de dois modos: a primeira, como totalidade confinada e fechada; a segunda, como aberta e em movimento¹⁰.

Uma totalidade confinada e fechada exclui outras totalidades ou permanece exterior a outras, afirma Lefebvre (1955). Essa definição já demonstra que essa noção de totalidade não é a mais adequada para se compreender as metrópoles, afinal, por essência, estas espacialidades são consideradas em suas relações com outros lugares. Diversos autores, tais como Leroy (2000), Di Méo (2008), Firkowski (2013) e

¹⁰ Lefebvre (1955) afirma que a totalidade é primeiramente uma noção filosófica. Para o autor, seu emprego em um domínio concreto deve ser realizado com rigor, pois, do contrário, se terá uma grave falha. Por isso, consideram-se pertinentes as reflexões de Kosík (2010, p. 49), a respeito da totalidade, indicando-a também como princípio metodológico da investigação da realidade social. Segundo este autor, isso “[...]significa que cada fenômeno pode ser compreendido como momento do todo”.

Lencioni (2017), demonstram isso, indicando que as metrópoles se caracterizam pela participação em redes urbanas cada vez mais amplas e mundiais. Considera-se, inclusive, que essa noção de totalidade não possa ser aplicada aos espaços urbanos mais simples ou pretéritos, pois as trocas e as relações com outros lugares são intrínsecas ao urbano. Além disso, como pensar as transformações metropolitanas se o movimento não está presente nessa noção de totalidade?

Por isso, entende-se que a noção de totalidade aberta e em movimento é a que explica as metrópoles, com todas as suas contradições, transformações e relações. Cada espacialidade metropolitana pode ser considerada como uma totalidade parcial da totalidade que Lefebvre (1955) denomina de infinita (o universo que envolve a natureza, o homem, a história). As totalidades parciais (abertas), segundo o autor, se implicam reciprocamente e em profundidade, se movimentam e contêm o movimento em si, se emaranham, são contraditórias, são momentos.

Considerar a metrópole como totalidade (aberta e em movimento) também permite compreender que este todo é formado por partes. Porém, não se trata de conceber o todo somente como soma das partes (KOSÍK, 2010; KONDER, 2014). A metrópole não é uma simples soma ou reunião de suas áreas residenciais, comerciais, de lazer, de serviços, etc., ou ainda das cidades que a compõem, é algo para além disso. Para Kosík (2010), cada parte apresenta sempre uma dupla função, pois ao mesmo tempo: define a si e ao todo; é produtora e produto; é reveladora e determinada; é reveladora e decifra a si mesma; conquista o próprio significado e confere sentido a algo a mais. Partes e todo considerados isoladamente, sem sua conexão recíproca, são abstrações. Assim, as partes se relacionam internamente entre si e com o todo, e “[...] o todo *se cria a si mesmo* na interação das partes” (KOSÍK, 2010, p. 50, grifos do autor).

Por fim, pensar a metrópole como totalidade é reconhecer também a constante emergência do novo, do refazer ininterrupto. Konder (2014, p. 38, grifos do autor) evidencia que “[...] a totalidade é apenas um *momento* de um processo de totalização (que [...] nunca alcança uma etapa definitiva e acabada)”. Pensar a metrópole desse modo é evidenciar a indissociabilidade entre espaço e processo. É perceber que a espacialidade se altera a cada relação entre as partes (e das partes com o todo), a cada nova interação com outras totalidades. Por isso, compreende-se que no contexto da contínua expansão das relações capitalistas no espaço, os momentos são cada vez menos duradouros, a totalidade está sempre em

transformação, o novo está cada vez mais presente, embora ele não aniquile totalmente as formas pretéritas.

Assim, a partir do exposto, reforça-se que o entendimento da metrópole como totalidade necessita perpassar pela discussão da dimensão espacial do processo de metropolização, que Di Méo (2008) denomina de geográfica. A conformação da metrópole de Curitiba e as transformações pelas quais passou ao longo do tempo, evidenciam isso.

1.1 A ESTRUTURAÇÃO DA METRÓPOLE: A DÉCADA DE 1970 COMO MARCO INICIAL

Curitiba, década de 1970: se se realiza uma consulta de imagens disponíveis para este tema em algum buscador de Internet, pode-se fazer uma leitura inicial e interessante da cidade existente naquele momento. Obviamente que as imagens trazem consigo as representações, as ideologias, as intencionalidades e as visões de mundo de quem as produziu, mas isto não invalida o exercício. Nessa consulta simples, as fotografias revelam uma cidade marcada pelo movimento (pessoas, veículos, ideias - propagandas), pela concentração (construções, pessoas), pela busca do novo e da modernidade (planejamento, instalação de indústrias dinâmicas¹¹), pelo crescimento urbano. Do mesmo modo, as imagens também revelam, embora em quantidade bem menor, uma cidade com carências.

Esses elementos que podem ser apreendidos de uma leitura rápida das imagens representam algumas das características existentes em Curitiba a partir da década de 1970. Como afirmado anteriormente, em 1960, Curitiba já era uma cidade que se destacava pela concentração de pessoas e de atividades econômicas urbanas. Isso não foi apenas reforçado na década seguinte, como também alterado qualitativamente. Os anos de 1970 representaram a consolidação das mudanças na divisão social e territorial do trabalho e o início da inserção gradual da metropolização como processo responsável pela conformação e estruturação da metrópole e pelas

¹¹ Dentre os vários modos de classificação das indústrias, um é o que as diferencia em dinâmicas ou tradicionais. As primeiras se caracterizam pela maior proporção de capital e tecnologia por pessoa empregada. Já as tradicionais têm como característica o predomínio do trabalho intensivo e a utilização de uma maior quantidade de trabalhadores (FIRKOWSKI, 2001).

transformações espaciais que se sucederam. O exercício simples com as imagens capta um pouco dessas mudanças.

Parte-se do princípio de que dois fatores foram essenciais para as alterações que ocorreram: primeiramente, os investimentos estatais realizados para fomentar a atividade industrial, sobretudo relativos à indústria dinâmica, em especial, a metal-mecânica; em segundo, as mudanças na agricultura e no campo paranaenses.

Desde a década de 1960, havia no Paraná, por parte do Estado, uma tentativa de alterar as bases da economia, ainda muito marcada pela agricultura e pela indústria tradicional. Foi representativa nessa década a criação da Companhia de Desenvolvimento Econômico do Paraná, depois transformada em Banco de Desenvolvimento do Paraná (Badep), como meio de financiar atividades econômicas, além de várias outras agências que passaram a atuar em diversos setores. Como exemplos podem ser citados o Banco do Estado do Paraná, a Companhia de Saneamento do Paraná, a Companhia Paranaense de Energia, a Companhia de Telecomunicações do Paraná e a Companhia de Informática do Paraná, dentre outros.

A essas ações se somaram outras realizadas nos anos de 1970. Salienta-se que as amplas mudanças que ocorreram nessa década foram resultado do conjunto de ações desenvolvidas nos três níveis de governo e que culminaram em uma conjuntura muito particular. Assim, resumidamente, no nível federal, destacaram-se os investimentos do II Plano Nacional de Desenvolvimento (PND); no nível estadual, os financiamentos realizados pelo Badep e a atuação do governo na busca por investimentos federais; e, no nível municipal, a criação de áreas destinadas à atividade industrial, como a Cidade Industrial de Curitiba (CIC)¹² e o Centro Industrial de Araucária (CIAR), e nos incentivos fiscais e tributários destinados às empresas, principalmente as maiores e de origem estrangeira.

O conjunto dessas ações teve repercussões em vários âmbitos. No econômico, significou a ampliação da participação de Curitiba no total do Valor de Transformação Industrial (VTI) do Paraná. Em 1960, Curitiba concentrava 23,31% do VTI estadual, em 1980, passou para 24,97%¹³. Parte disso se deve à instalação de

¹² A CIC diferenciava-se dos tradicionais distritos industriais, pois em sua concepção estava prevista a destinação de áreas não apenas para a indústria, mas também para a moradia dos trabalhadores, o comércio, os serviços e o lazer (FIRKOWSKI, 2001).

¹³ Embora possa parecer que o crescimento no VTI não foi tão representativo, deve-se considerar que isso ocorreu concomitante à redução da participação de Curitiba no estado, no período, no total de estabelecimentos industriais (de 18,25% para 14,3%) e de pessoal empregado na indústria (de 29,42% para 26,35%).

várias empresas de capital de origem estrangeira nesta cidade, atraídas pelas políticas de incentivos. Em relação à participação no VTI estadual, destaca-se também o crescimento de Araucária, Campo Largo e São José dos Pinhais que, em 1980, passaram a estar entre as dez maiores participações do estado. Especificamente no caso de Araucária, foi determinante para isso a instalação da Refinaria Getúlio Vargas, inaugurada em 1977, favorecendo que este município ocupasse a segunda posição na participação do VTI estadual em 1980, com 13,33%; em 1960, era de apenas 0,46% (BALISKI, 2011).

No âmbito espacial, representou uma alteração na lógica de localização das indústrias. Se antes esta atividade se concentrava na porção central-norte-nordeste de Curitiba, a partir da criação da CIC, a localização prioritária passou a ser a sudoeste, em área contígua à área industrial de Araucária. Ressalta-se que a CIC não representou apenas uma opção para as indústrias novas que chegavam à Curitiba, mas também para aquelas que já estavam instaladas nesta cidade e necessitavam de uma nova localização. Em pesquisa anterior demonstrou-se que o processo de relocação industrial intraurbana em Curitiba teve a CIC como um dos seus destinos (BALISKI, 2011).

O conjunto das ações também teve repercussão no âmbito social-demográfico, quando Curitiba e cidades vizinhas tiveram crescimento populacional bastante representativo. No entanto, esse crescimento não se relaciona apenas ao desenvolvimento da atividade industrial, pois as transformações que ocorreram na agricultura e campo paranaenses são igualmente ou até mais importantes para explicar o processo.

A agricultura paranaense já vinha passando por transformações desde a década de 1960, quando teve início seu desenvolvimento em moldes modernos: introdução de tecnologias avançadas de cultivo, substituição de culturas alimentares por *commodities* (voltadas à exportação) e alteração das relações de trabalho (COMEC, 2006). Como Firkowski (2001) demonstra, a emergência da agricultura moderna teve papel fundamental no movimento de saída da população do campo, que teve como destinos principais, além da fronteira agrícola no país, as maiores cidades do estado do Paraná, entre elas, Curitiba. Em conjunto a esse processo, as fortes geadas ocorridas em meados da década de 1970, que atingiram os cafezais no norte do estado, acentuaram a evasão do campo e também tiveram implicações para a elevação das taxas de urbanização.

Salienta-se que os fluxos migratórios não tiveram apenas Curitiba como destino, mas também outros municípios da então Região Metropolitana de Curitiba (RMC) recentemente criada (1973). Entende-se que é necessário antes de discorrer sobre as elevadas taxas de crescimento observadas, explicitar algumas características dessa institucionalização, pois trazem elementos para entender as políticas estatais implementadas naquele momento, dentre as quais, as dos investimentos federais na atividade industrial, citadas anteriormente.

No contexto da ditadura militar, a perspectiva de implantação de regiões metropolitanas teve início ainda na década de 1960, a partir da criação de um grupo de pesquisa que tinha como um de seus objetivos determinar áreas metropolitanas no país. Segundo Galvão et al (1969), a metropolização se colocava como um processo que impunha novos desafios ao planejamento em razão de sua complexidade e pelo agravamento dos problemas urbanos, já bastante numerosos e que se tornavam comuns a unidades administrativas abrangidas pela metropolização. Os autores destacavam o tamanho que algumas cidades assumiam, o porte de sua população, as funções urbanas diversificadas e como elas integravam, em conjunto com outros municípios, áreas definidas como metropolitanas. Tais áreas eram reconhecidas pelo forte afluxo populacional, transformação da estrutura ocupacional (predominância dos setores secundário e terciário) e deslocamento intenso de pessoas em seu interior.

Curitiba foi inserida no estudo e a pesquisa para a determinação de sua área metropolitana abrangia mais oito municípios. Um fato se sobressai no estudo. Com exceção de Curitiba, os critérios utilizados para a definição das áreas metropolitanas quase não se aplicavam ou eram parcialmente aplicáveis para os demais municípios, seja porque tinham baixa densidade demográfica ou pequena variação populacional entre os anos considerados, seja porque o valor da produção agrícola era superior ao da indústria. Porém, isso não foi considerado no momento da criação da RMC, em 1973, pois além dos municípios pesquisados por Galvão et al (1969), mais cinco foram incluídos. Essas observações vão ao encontro do afirmado por Firkowski (2001), pois, segundo a autora, a criação da RMC naquele momento mostrava a fragilidade dos critérios que orientaram a institucionalização das regiões metropolitanas no Brasil.

Quando a RMC foi criada por meio da Lei Complementar n. 14, de 8 de junho de 1973, junto com outras sete regiões metropolitanas¹⁴, era composta por quatorze municípios: Curitiba (núcleo metropolitano), Almirante Tamandaré, Araucária, Bocaiúva do Sul, Campo Largo, Colombo, Contenda, Piraquara, São José dos Pinhais, Rio Branco do Sul, Campina Grande do Sul, Quatro Barras, Mandirituba e Balsa Nova. Os cinco últimos foram os não analisados no estudo de Galvão et al (1969).

Na perspectiva da legislação que criou as regiões metropolitanas no Brasil, o objetivo principal indicado era o planejamento e a execução dos serviços comuns de interesse metropolitano¹⁵. Além disso, Lencioni (2017, p. 76) indica que a criação das regiões metropolitanas, no âmbito do planejamento tecnocrático pautado na teoria dos polos de crescimento, também visava impulsionar, por meio das metrópoles, “[...] o desenvolvimento irradiando-o pelo território”. As regiões metropolitanas foram concebidas como polos que tinham como objetivo orientar políticas. Dessa forma, tratava-se de tentar direcionar o crescimento para além das metrópoles do Sudeste (São Paulo e Rio de Janeiro). A instalação da Refinaria Getúlio Vargas, em Araucária, citada anteriormente, se alinhou a essa estratégia (SILVA, 2006).

Se no final dos anos de 1960, Curitiba era definida como uma cidade que ainda estava transpondo os primeiros estágios da metropolização, afinal, suas taxas de crescimento eram até aquele momento superiores ao do seu entorno (GALVÃO et al, 1969), a partir da década de 1970, essa situação começa a se alterar. O crescimento populacional não ficou mais restrito à Curitiba, ele passou a ser uma característica de vários municípios da RMC. Além dos municípios do entorno apresentarem taxas bastante elevadas, como será visto na sequência, a RMC também se sobressaiu em relação aos percentuais para o estado do Paraná e o Brasil. No período 1970-1980, enquanto a taxa de crescimento das populações total e urbana, no Brasil, foram de, respectivamente, 2,48% a.a. e 4,44% a.a.; no Paraná, foram de 0,97% a.a. e 5,97% a.a. (MAGALHÃES e CINTRA, 2010); na RMC, atingiram

¹⁴ São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Belém e Fortaleza. A Região Metropolitana do Rio de Janeiro foi criada no ano seguinte pela Lei Complementar n. 20, de 1 de julho de 1974, quando ocorreu também a fusão dos estados da Guanabara e do Rio de Janeiro.

¹⁵ De acordo com a Lei n. 14/1973, os serviços comuns de interesse metropolitano são os seguintes: planejamento integrado do desenvolvimento econômico e social; saneamento básico, notadamente abastecimento de água e rede de esgotos e serviço de limpeza pública; uso do solo metropolitano; transportes e sistema viário; produção e distribuição de gás combustível canalizado; aproveitamento dos recursos hídricos e controle da poluição ambiental; outros serviços incluídos por lei federal.

5,38% a.a. e 7,19% a.a. (COMEC, 2006). Os efeitos das transformações na agricultura e campo paranaenses e das políticas de industrialização se materializaram na ocupação urbana e na gradual consolidação das alterações na divisão social e territorial do trabalho.

O crescimento foi bastante expressivo, sendo superior a várias regiões metropolitanas no Brasil. Além disso, de acordo com COMEC (2006), enquanto algumas regiões tinham seus núcleos com taxas de crescimento bem mais baixas do que seu entorno, na RMC, essa situação era um pouco distinta, pois mesmo sendo inferior que o entorno, o crescimento de Curitiba atingia percentuais elevados, conforme pode ser observado na Tabela 1. Assim, enquanto Curitiba teve crescimento anual de 5,34%, os demais municípios conjuntamente apresentaram taxa de 6,95% a.a. (COMEC, 2006).

TABELA 1 – RMC: POPULAÇÃO TOTAL E URBANA, TAXA DE URBANIZAÇÃO E DE CRESCIMENTO ANUAL (1970-1980)

MUNICÍPIO	1970			1980			TAXA CRESC. ANUAL	
	Pop. Total	Pop. Urb.	Tx. Urb.	Pop. Total	Pop. Urb.	Tx. Urb.	Pop. Total	Pop. Urb.
Almirante Tamandaré	15.299	4.264	27,87	34.157	27.054	79,20	8,36	20,29
Araucária	17.117	5.353	31,27	34.789	27.131	77,99	7,35	17,62
Balsa Nova	4.704	1.235	26,25	5.293	1.262	23,84	1,19	0,22
Bocaiúva do Sul	10.697	1.485	13,88	12.115	2.329	19,22	1,25	4,6
Campina Grande do Sul	7.891	319	4,04	9.800	3.787	38,64	2,19	28,07
Campo Largo	34.405	15.961	46,39	54.834	37.366	68,14	4,77	8,88
Colombo	19.258	1.091	5,67	62.882	54.955	87,39	12,56	47,99
Contenda	7.224	1.137	15,74	7.558	3.495	46,24	0,45	11,88
Curitiba	609.026	584.598	95,99	1.024.980	1.024.980	100,00	5,34	5,78
Mandirituba	11.036	1.346	12,20	15.444	7.212	46,70	3,42	18,28
Piraquara	21.253	12.155	57,19	70.641	60.954	86,29	12,76	17,5
Quatro Barras	4.066	1.102	27,10	5.717	3.499	61,20	3,47	12,25
Rio Branco do Sul	25.133	5.026	20,00	31.780	14.423	45,38	2,37	11,12
São José dos Pinhais	34.124	21.529	63,09	70.643	56.814	80,42	7,55	10,19

FONTE: Censos Demográficos 1970 e 1980, disponíveis em IPEADATA (2017) e IPARDES (2017a).

Entende-se que essa característica é relevante e distingue a RMC das demais regiões metropolitanas brasileiras nesse período. No entanto, são necessárias algumas observações complementares para a compreensão da dimensão do crescimento nesse período. Assim, deve-se destacar a característica notadamente urbana do processo, não mais restrito à Curitiba, apesar desta cidade manter ainda taxas bem elevadas, se comparadas com as médias estadual e nacional. Enquanto

Curitiba apresentou crescimento da população urbana de 5,78% a.a., os demais municípios reunidos tiveram uma taxa de 15,35% a.a. Os dados presentes na Tabela 1 para cada um dos municípios atestam isso. Pode-se ter uma noção dos impactos ocasionados nas cidades que tiveram sua população ampliada em cinco, seis, dez ou até cinquenta vezes em apenas dez anos.

Esse processo mostrou-se concentrador na escala estadual. Assim, se, em 1970, a RMC detinha 26,22% do total da população urbana paranaense, em 1980, esse percentual se elevou para 29,63%. No entanto, apesar da incontestável relevância de Curitiba, as elevadas taxas de crescimento populacional nos outros municípios acarretaram a redução de participação desta cidade no total da RMC. Em 1970, Curitiba era responsável por 89% da população urbana da RMC, em 1980, sua participação se reduziu para 77,34%.

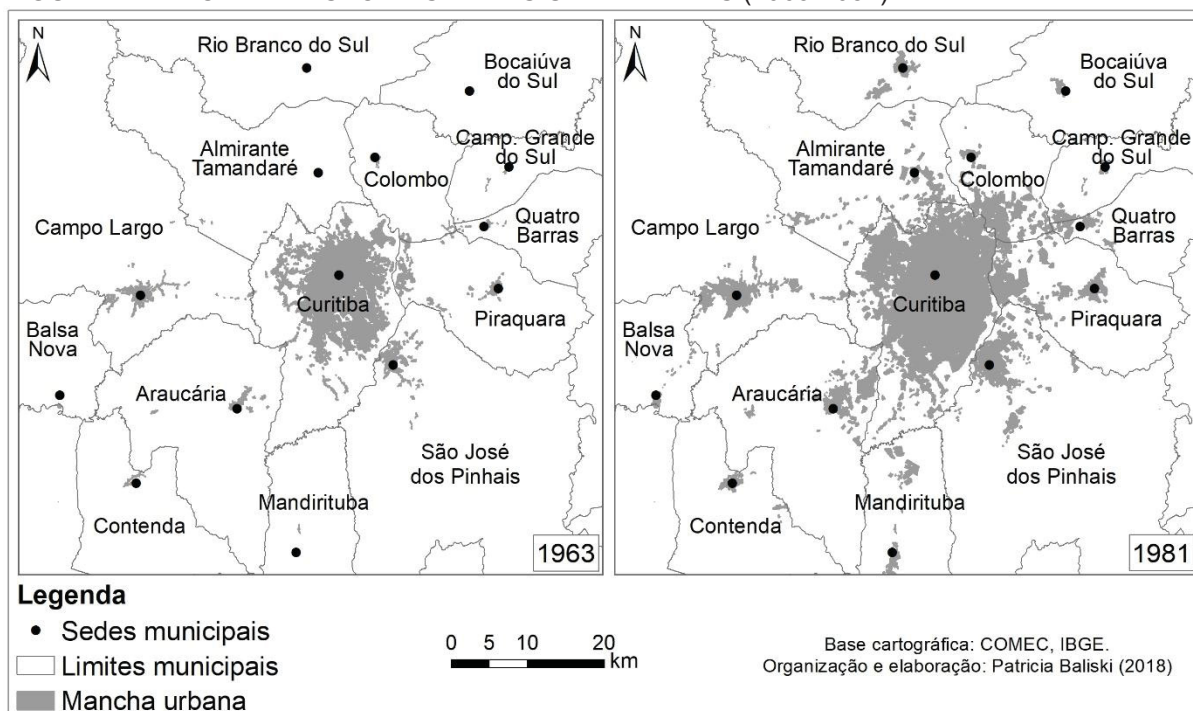
As taxas observadas para o período representaram também a expansão da mancha urbana. O crescimento não significou apenas o adensamento de áreas já urbanizadas, mas também e principalmente a inserção de novas áreas ao espaço urbano. Tendo em vista as informações disponíveis, entre 1963 e 1981, as áreas urbanizadas na RMC foram ampliadas em 158%, ou seja, de 188,7 km² para 486,1 km²¹⁶. No entanto, como pode ser observado na Figura 1, essa expansão foi mais significativa nas áreas limítrofes a Curitiba, sendo, em alguns casos, bem menos expressiva no entorno das sedes municipais, tal é o caso de Colombo e Piraquara.

Essa situação levou à formulação de algumas conclusões a respeito do processo. Uma delas é a de que essa expansão foi resultado de um “transbordamento” de Curitiba sobre o entorno. Partindo do pressuposto de que a metrópole é uma totalidade em movimento e nunca concluída, constata-se que essa afirmação contém problemas. A noção de transbordamento implica no entendimento de que algo pertence a algum lugar e que, por algum motivo, ultrapassou os limites que o continham. Tal é o caso do líquido em um copo. Nesse caso, transbordar significa uma situação anômala, pois se pressupõe que o lugar do líquido é dentro do copo. A partir dessa analogia simples, se questiona se a expansão urbana foi resultado de um “transbordamento”, afinal, pode-se afirmar que este processo se encerra e está

¹⁶ Valores calculados pela autora a partir das informações existentes na base cartográfica de evolução urbana na RMC, elaborada pela Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba (COMEC), que contém as áreas urbanizadas para os anos de 1953, 1963, 1976, 1981, 1991, 1996, 2000 e 2004. Para tanto, foi utilizado o *software QGIS 2.18.20*.

contido em limites político-administrativos, aqui, especificamente de Curitiba? Diferentemente dessa afirmação, entende-se que o fazer-se da metrópole se relaciona à possibilidade de incorporação de espaços que se integram à dinâmica existente, independentemente de limites municipais. A metrópole não se encerra em Curitiba, apesar de muitas dinâmicas se originarem nesta cidade.

FIGURA 1 – RMC: EXPANSÃO DAS ÁREAS URBANIZADAS (1963-1981)



A respeito do crescimento populacional ocorrido no período, Firkowski (2001, p. 54) indica que esse processo foi excludente, seletivo e perverso, afinal, não significou “[...] uma redistribuição completa da população (abrangendo todas as classes sociais) [...]” na RMC. Enquanto Curitiba centralizava a população mais abastada, o crescimento populacional elevado em vários municípios era decorrente sobretudo do afluxo de uma população de baixa renda. Essas afirmações da autora são corroboradas pelos dados censitários de 1980, relativos ao rendimento médio mensal das pessoas de 10 anos ou mais (Tabela 2).

Assim, se em Curitiba, 4,6% da população recebia mais de dez salários mínimos, na maioria dos municípios que apresentaram taxas expressivas de crescimento, o percentual não chegava a 1%. Contrariamente, nesses municípios se destacavam os percentuais de população com rendimento de até 1 salário mínimo e de mais de 1 até 2 salários mínimos. Considerando os estratos de até 1 salário mínimo

e sem rendimento, verifica-se que, com exceção de Curitiba, estes abrangiam mais de 60% da população, chegando em alguns municípios a atingir mais de 70% das pessoas com 10 anos ou mais.

TABELA 2 – RMC: PERCENTUAL DE PESSOAS DE 10 ANOS OU MAIS, POR RENDIMENTO MÉDIO MENSAL (1980)

MUNICÍPIO	SALÁRIOS MÍNIMOS (%)					SEM RENDIMENTO (%)
	ATÉ 1	MAIS DE 1 A 2	MAIS DE 2 A 5	MAIS DE 5 A 10	MAIS DE 10	
Almirante Tamandaré	18,43	22,77	9,84	0,80	0,34	47,73
Araucária	14,38	18,70	12,91	2,73	0,76	50,47
Balsa Nova	17,87	19,93	7,25	2,16	1,20	51,48
Bocaiúva do Sul	28,43	16,64	5,73	0,82	0,63	47,42
Campina Grande do Sul	13,50	21,80	8,90	1,19	0,53	53,95
Campo Largo	15,64	19,66	13,94	2,33	1,18	47,14
Colombo	13,65	21,74	13,70	1,52	0,74	48,27
Contenda	29,02	13,66	7,58	1,76	1,80	46,13
Curitiba	11,43	19,20	18,13	6,36	4,60	39,93
Mandirituba	22,21	17,26	6,36	1,34	0,73	51,89
Piraquara	12,31	21,72	13,70	1,94	0,63	49,50
Quatro Barras	17,07	19,58	9,93	1,20	2,58	49,57
Rio Branco do Sul	23,97	17,02	6,81	1,02	0,48	50,33
São José dos Pinhais	12,29	21,19	13,62	3,19	1,64	47,75

FONTE: IBGE (1983a).

A perversidade a qual Firkowski (2001) faz referência não fica restrita à separação de pessoas no espaço metropolitano, mas ao tipo de infraestrutura que cada um tem acesso conforme seu local de moradia. Morar em outras cidades da RMC, significava, nesse momento, para um percentual bastante representativo da população, não ter acesso aos serviços mais básicos, como água e energia elétrica. Os dados apresentados na Tabela 3 permitem ter uma clara noção da precariedade a que estavam sujeitas muitas pessoas no início da década de 1980.

O crescimento expressivo de população urbana entre 1970-1980 não foi acompanhado da oferta de serviços essenciais para uma vida urbana minimamente digna. Como pensar em qualidade de vida quando mais de 90% da população de uma cidade não tem acesso à água tratada? O que é viver em uma cidade em que mais de 40% da população não tem energia elétrica em casa? Os símbolos da modernidade, perceptíveis no exercício com as imagens sugerido no início deste item, não estavam presentes em toda a metrópole de Curitiba, muito menos no conjunto da RMC. Pelo contrário, apesar de importantes para o processo de metropolização, não

foram somente eles que estruturaram a metrópole, nem definiram alguns de seus vetores de expansão urbana mais representativos, como aqueles apresentados na Figura 1. Deve-se reforçar que, inclusive, inexistiam em determinadas áreas da metrópole, como os dados apresentados Tabela 3 demonstram.

TABELA 3 – RMC: PERCENTUAL DE POPULAÇÃO URBANA ATENDIDA POR SERVIÇOS DE ÁGUA, ESGOTO E ENERGIA ELÉTRICA (1981)

MUNICÍPIOS	POPULAÇÃO URBANA	POPULAÇÃO URBANA ATENDIDA (%)		
		Água	Esgoto	Energia elétrica
Almirante Tamandaré	29.267	9,38	0,00	54,85
Araucária	29.150	56,67	0,00	75,46
Balsa Nova	1.367	70,59	0,00	86,39
Bocaiúva do Sul	2.518	0,00	0,00	87,41
Campina Grande do Sul	4.075	68,96	0,00	81,40
Campo Largo	40.149	50,23	6,56	87,06
Colombo	61.685	32,16	0,00	69,01
Contenda	3.740	59,49	0,00	62,35
Curitiba	1.077.023	85,34	34,71	92,78
Mandirituba	7.735	15,13	0,00	59,07
Piraquara	68.388	63,65	2,98	74,22
Quatro Barras	3.743	44,48	0,00	92,81
Rio Branco do Sul	15.486	0,00	0,00	59,29
São José dos Pinhais	60.919	80,78	18,75	88,98

FONTE: COMEC (1982).

Dessa forma, os símbolos da modernidade (indústrias dinâmicas de capital estrangeiro que se instalavam, vultuosos investimentos realizados na instalação da Refinaria e ações de planejamento urbano executadas em Curitiba, por exemplo), conviviam com o mais arcaico. Afinal, além da precariedade do acesso aos serviços indicados, não morar na cidade de Curitiba também representava não ter a possibilidade de estudar. E aqui não se está fazendo referência ao ensino profissionalizante ou superior, mas à educação mais básica. Em levantamento realizado por COMEC (1982) para a RMC, excetuando-se Curitiba, constatou-se que em vários municípios mais da metade da demanda para cursar os anos finais do antigo 1º Grau (5ª a 8ª séries) não era atendida. A situação era muito pior no então ensino de 2º Grau, em que a demanda atendida não chegava geralmente a 10%. Como ascender aos benefícios da modernidade se não há meios para isso, se se vive em uma realidade que, apesar de integrada, segrega?

As diferenças entre Curitiba e as demais cidades também se expressavam na concentração das atividades econômicas e de determinadas funções urbanas. Em estudo desenvolvido pela COMEC no final da década de 1970, demonstrou-se que em Curitiba se concentravam a maioria das funções urbanas, sendo que as atividades definidas como especializadas ou raras naquele momento, se encontravam unicamente nesta cidade, tais como ensino profissionalizante e superior, comércio e serviços de reparos mais sofisticados, estabelecimentos de crédito e financiamento, dentre outros. Em razão disso, ainda segundo o estudo, Curitiba tinha influência na organização das atividades urbanas dos demais municípios, pois havia uma dependência direta das funções e atividades existentes nesta cidade, na medida em que os municípios se caracterizavam pela precariedade da autonomia funcional (COMEC, 1978).

Essa situação de dependência levou COMEC (1978) a concluir que a RMC era “atípica”, afinal, o porte metropolitano que Curitiba atingiu e sua forte polarização exercida se contrapunham às cidades fracamente estruturadas, sem dinamismo e totalmente dependentes dela. Se de um lado essa conclusão permite questionar a institucionalização da RMC, tal como fez Firkowski (2001), afinal, houve um evidente descompasso entre a espacialidade existente e o definido e imposto pela legislação, de outro, permite captar algumas características do processo de estruturação da metrópole de Curitiba.

Dessa forma, pelo exposto é possível perceber que a estruturação da metrópole foi condicionada primeiramente por uma forte diferença entre Curitiba, desde o início concentradora de empregos, atividades e funções, e as demais cidades da RMC, marcadas pelo predomínio de uma população com renda menor, reduzida quantidade e diversificação de atividades, funções e postos de trabalho, e pela precariedade. No entanto, essa diferença não pode ser concebida como uma separação de Curitiba do restante das cidades, mas como uma característica que a metrópole passa a ter: o que aparentemente aparece separado, distinto, oposto é, antes de tudo, integrante de um todo que tem na contradição seu traço peculiar. Reforça-se o afirmado anteriormente, a metropolização em um contexto histórico de desigualdade acentua os extremos, as contradições. A metrópole, no seu fazer-se, integra áreas à dinâmica metropolitana, mas, muitas vezes, o faz de modo precário; na integração, tem-se também a segregação.

Apenas uma ressalva deve ser realizada. Mesmo que o processo de metropolização tenha se mostrado incipiente ao longo da década de 1970, entende-se que a metrópole que foi se conformando a partir de então sempre esteve muito longe de englobar todos os municípios integrantes da RMC, não somente no momento de sua institucionalização (FIRKOWSKI, 2001). Desde o princípio, a dinâmica metropolitana não fez parte da realidade dos quatorze municípios definidos por lei, quantidade ampliada posteriormente por força da legislação. Como citado anteriormente, um dos próprios estudos balizadores para a definição das áreas metropolitanas no Brasil não trazia indícios de um amplo processo de metropolização que justificasse a inserção de tais municípios. Por isso, quando se faz referência à essa metrópole, que integra e segrega espaços ao mesmo tempo, é ao conjunto de fato metropolitano a que se refere. Por essa espacialidade ser decorrente do processo de metropolização, seus limites não são rígidos e estáticos; a conformação da metrópole da década de 1970 é diferente, portanto, da dos anos 1980, 1990 ou 2000.

Além disso, quando se destaca a distinção entre Curitiba e as demais cidades deve-se compreender que isto necessita ser relativizado, pois se a metrópole não se encerra em limites político-administrativos, as diferenças também não. Quando se realiza essa distinção, tem-se claro que em Curitiba se concentra a população de renda mais elevada, os empregos, as atividades econômicas, etc., mas, isso não significa que nela também não existam espaços marcados pela precariedade, pobreza, etc. A questão é que nas outras cidades esses elementos se sobressaem.

Desse modo, no interior da metrópole que se conformou a diferença entre Curitiba e as demais cidades resultou na estruturação de um espaço metropolitano marcado pelo que se pode definir como um padrão centro-periferia, situação também existente em outras áreas do país. Salienta-se que muitos estudos desenvolvidos na perspectiva da discussão do padrão centro-periferia tinham como escala a cidade, tal é o caso de São Paulo, através de Kowarick (1980) e Bonduki e Rolnik (1982). No entanto, compreende-se que, com o processo de metropolização que se inicia na década de 1970, esse padrão não ficou restrito à cidade de Curitiba e se ampliou para a escala metropolitana. Assim, desde o início, o processo de metropolização mostrou-se atrelado ao de periferização. Dada a importância dessa relação, voltar-se-á à sua discussão em outro momento do texto.

Pode-se afirmar que a estruturação da metrópole a partir de um padrão centro-periferia nesse período esteve diretamente relacionada com a produção da moradia

popular pelo mercado formal. Se em Curitiba as restrições impostas pelo planejamento (Plano Diretor de 1966) e os custos mais elevados da terra dificultavam a obtenção da moradia pelas pessoas de menor renda (migrantes ou não), em vários municípios do entorno imediato existia uma farta oferta de terrenos a custos bem mais baixos, haja vista a reduzida oferta de infraestrutura e serviços básicos. Segundo Silva (2012), no período de maior fluxo populacional para a RMC, a aquisição de lotes no mercado formal e o sistema de autoconstrução das casas foi o principal meio de obtenção de moradia. Pode-se acrescentar também como consequência do mercado de terrenos a expansão da mancha urbana.

Antes das ações de planejamento em Curitiba, vários loteamentos nos municípios limítrofes já haviam sido aprovados. De acordo com levantamento realizado pela COMEC e apresentado por Lima (2000)¹⁷, os primeiros parcelamentos, fora de Curitiba, foram anteriores a 1950. Nas décadas que se seguiram a quantidade de lotes aprovados foi bastante significativa e se destacou em alguns municípios do entorno de Curitiba. Nesse sentido, nos períodos 1950-1959 e 1960-1969, sobressaíram-se Piraquara, São José dos Pinhais e Colombo. E, no período 1970-1979, Almirante Tamandaré, Colombo, São José dos Pinhais e Araucária. Até 1979, a expansão urbana decorrente da implantação de loteamentos se deu nos sentidos sudoeste, leste, nordeste e norte, principalmente nas áreas mais próximas aos limites com Curitiba.

Salienta-se que a aprovação desses loteamentos ocorreu anteriormente à promulgação da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a qual buscou regulamentar a implantação deste tipo de empreendimento através da definição de algumas condições mínimas para sua aprovação. De acordo com essa Lei, loteamentos poderiam ser implantados apenas em áreas urbanas ou de expansão urbana, sendo proibidos em: áreas alagadiças, em terrenos aterrados com material nocivo à saúde, em terrenos com declividade superior a 30% ou com condições geológicas em que não se aconselha a edificação e em áreas de preservação ecológica. Além disso, em

¹⁷ O município de Curitiba não foi incluído no levantamento. Na apresentação dos dados neste texto foram considerados os limites político-administrativos existentes no período de criação dos loteamentos, situação distinta da fonte de informações em que são indicados os atuais limites. Em COMEC (2006) há levantamento similar, no entanto, alguns valores para municípios e décadas são distintos do apresentado por Lima (2000). Em tais situações considerou-se como fonte de dados o trabalho de COMEC (2006) por ser o mais recente e o mais abrangente. O levantamento apresentado por Lima (2000) vai até 1994 e o de COMEC (2006) até 2004. Os dois trabalhos foram utilizados, pois a relação de municípios é distinta em cada um deles.

regiões metropolitanas, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto cabem à autoridade metropolitana¹⁸.

Lima (2000), ao analisar a evolução da aprovação de lotes na RMC, verificou que até a promulgação da referida Lei, além da elevada quantidade de empreendimentos aprovados, muitos foram implantados em áreas impróprias. Tais foram os casos de loteamentos em áreas inundáveis, com baixo declive e drenagem insuficiente, principalmente em Piraquara (e na porção que atualmente compreende o município de Pinhais); em terrenos de grande declividade, como em Colombo e Almirante Tamandaré; em áreas rurais; e, em áreas que posteriormente foram definidas como mananciais, na porção leste da RMC¹⁹. A autora ainda destaca o fato de que vários desses empreendimentos estavam desprovidos de infraestrutura e foram implantados sem qualquer diretriz urbanística.

Dessa forma, segundo Silva (2012), pela fragilidade ou inexistência de uma legislação específica sobre o tema nos municípios, vários parcelamentos foram realizados a um custo muito baixo, afinal, congregou-se preços menores da terra com uma infraestrutura reduzida. O produto final comercializado atendia tanto a demanda por lotes baratos (população de baixa renda, migrantes) quanto os interesses de proprietários fundiários que, com poucos investimentos, conseguiam elevada rentabilidade pela elevação do preço da terra.

Apesar das fontes utilizadas não apresentarem informações sobre a aprovação de loteamentos em Curitiba, nesta cidade o processo também foi considerável, seja pela oferta do mercado seja por programas de habitação. A obtenção do lote através do mercado formal era um dos principais modos de acesso à moradia pela população de menor renda, embora, em Curitiba, desde a década de 1960, já houvesse registros do surgimento de favelas em vários pontos do município (SILVA, 2012). Apesar disso e da proliferação de loteamentos mais distantes da área central de Curitiba, o que os tornava mais baratos se comparados com aqueles mais bem localizados, nesta cidade prevaleciam os empreendimentos de preço mais elevado.

¹⁸ A lei encontra-se em vigência e sofreu algumas alterações posteriores, principalmente na definição da infraestrutura básica a ser exigida nos parcelamentos de caráter urbano.

¹⁹ A área leste da RMC foi definida como manancial na década de 1990, a partir do Decreto estadual n. 1.751, de 06 de maio de 1996. Como indica Silva (2012), a criação de loteamentos na porção leste anteriormente à aprovação da Lei 6.766/79 e da definição dos mananciais, originou posteriormente uma série de conflitos ambientais e fundiários. A problemática também é abordada por Lima (2000).

As informações presentes no Censo Demográfico de 1980 corroboram essa afirmação e contribuem para o entendimento do mercado formal de moradia pautado na expansão periférica e no processo de valorização imobiliária. Enquanto em Curitiba, quase 50% dos domicílios próprios em aquisição tinham prestações mensais que se situavam entre 1 e 3 salários mínimos (32,27%) e mais de 3 salários mínimos (16,97%), na maioria dos demais municípios do entorno predominavam as prestações de até meio salário mínimo. Considerando os municípios do entorno imediato de Curitiba, o percentual de domicílios neste estrato era bastante elevado, chegando a 65,7% em Colombo; 76,6% em Almirante Tamandaré; 79,5%, em Araucária; 82,4% em Campo Largo e 85,4%, em Mandirituba, sendo que em Curitiba e São José dos Pinhais, eram inferiores a 30% (IBGE, 1983b).

Por esses percentuais também é possível observar a inserção de novas áreas ao espaço metropolitano, tendo como principal fator a produção da moradia. Nesse sentido, Ultramari e Moura (1994), tendo como base o período 1950-1980, identificaram duas fases de ocupação dessa periferia imediata de Curitiba a partir da moradia. A primeira, que se iniciou na década de 1960 e se consolidou nos anos de 1970, abrangeu principalmente os municípios de Almirante Tamandaré, Colombo, e Piraquara, em um vetor norte-nordeste-leste. A segunda teve início nos anos de 1970 e envolveu Campina Grande do Sul, através da continuidade desse vetor a nordeste de Curitiba e, ao sul, Mandirituba.

Em relação à nova frente de expansão urbana em direção ao sul, entende-se que o elevado percentual de domicílios com prestações de até meio salário mínimo demonstra como Mandirituba se configurou como uma nova área periférica que estava sendo incorporada à metrópole. Ressalta-se que, assim como em Colombo, Piraquara e Almirante Tamandaré, o crescimento populacional em Mandirituba não decorreu de uma dinâmica própria, mas da que existia em Curitiba, cidade que concentrava as atividades econômicas, empregos e serviços. Por isso, tal como nos municípios da primeira fase, em Mandirituba, a produção da moradia e a expansão do urbano ocorreu sobretudo nas áreas limítrofes à Curitiba, na localidade de Fazenda Rio Grande, e não próximas à sede municipal.

Há uma série de fatores que explicam a gradual incorporação dessa porção sul à metrópole de Curitiba, a qual, posteriormente, se configurou como um importante vetor de estruturação da metrópole. O preço da terra é um deles. Ultramari e Moura (1994) destacam que as terras na porção sul eram menos valorizadas, afinal, se

caracterizavam por uma ocupação predominantemente rural, estavam distantes do núcleo central, etc.

Do mesmo modo pode ser citada a promulgação da Lei n. 6.766/1979 que restringiu a ocupação na porção leste da RMC, como indicado por Silva (2012). A proibição de parcelamentos em áreas ambientalmente frágeis foi representativa para a redução na aprovação de loteamentos na porção leste, principalmente em Piraquara. Se nas décadas anteriores, este município era o que mais apresentava aprovação, na década de 1970-1979, foi o sexto, com apenas 6% do total. Isso levou promotores imobiliários a buscarem novas áreas que pudessem ser parceladas dentro dos parâmetros exigidos por lei, embora, nem sempre, todas as condições tenham sido cumpridas (como se verá em outros momentos do texto). As terras menos valorizadas em Mandirituba eram uma alternativa viável para atender a demanda por lotes baratos.

Também se deve considerar que a alteração na lógica de localização dos empreendimentos industriais em Curitiba favoreceu novas frentes de expansão para o capital imobiliário, por meio da criação de loteamentos populares em mais municípios. Como indicado anteriormente, até a década de 1970 a localização predominante da indústria era em Curitiba, na porção central-norte-nordeste. Com a criação da CIC e do CIAR e a instalação da Refinaria Getúlio Vargas, a localização prioritária passou a ser a sudoeste. Se antes morar em Almirante Tamandaré, Colombo e Piraquara era vantajoso na perspectiva da distância em relação aos empregos na indústria, a partir do final dos anos de 1970, Mandirituba, dentre os municípios com terrenos mais baratos, passou a se configurar como uma das opções mais próximas.

As considerações realizadas por Silva (2006) atestam a relevância da alteração da localização industrial para a expansão urbana por meio da moradia popular. Ao tratar especificamente sobre Araucária, a autora afirma que a criação do CIAR e a instalação de indústrias deflagraram uma série de transformações no município, dentre elas, a inserção de novas áreas ao perímetro urbano que rapidamente foram parceladas originando inúmeros loteamentos. Os dados de aprovação de loteamentos apresentados por Lima (2000) permitem constatar essa transformação. Enquanto nos anos de 1960, em Araucária foram realizados 2,7% dos parcelamentos da RMC (excetuando-se Curitiba), na década seguinte, o percentual se elevou para 10,1%.

Dessa forma, a conjugação dos fatores citados favoreceu que a porção ao sul de Curitiba, a partir do final dos anos de 1970 e início da década de 1980, se configurasse como uma nova área de estruturação da metrópole, pautada sobretudo na implantação de loteamentos populares. Alguns dados corroboram essa afirmação. Na década de 1980, Mandirituba ampliou sua participação no total de lotes aprovados na RMC. De acordo as informações disponibilizadas por Lima (2000), no período 1970-1979, este município respondia por 2,8% do total de lotes aprovados; entre os anos de 1980 e 1989, o percentual se elevou para 8,9%. No entanto, a maioria localizava-se em Fazenda Rio Grande: na década de 1970, 79% dos lotes aprovados em Mandirituba estavam nesta localidade e, nos anos de 1980, 91,8%.

Os índices de variação anual na quantidade de ligações elétricas residenciais também foram representativos, conforme os dados apresentados por Ultramari e Moura (1994). Embora grande parte dos loteamentos implantados na periferia metropolitana tivessem como característica a deficiência de infraestrutura e serviços, a energia elétrica é sempre um dos primeiros serviços ofertados em tais áreas. Fato que explica o percentual de população urbana atendida por energia elétrica ser superior ao de água tratada em todas as cidades da RMC, conforme indicado na Tabela 3. Assim, entre 1980 e 1981, Mandirituba apresentou variação de 20,7% na quantidade de ligações elétricas residenciais; entre 1985 e 1986, a variação situou-se em 15,9%. Nos dois períodos analisados, foi a maior dentre os municípios do entorno de Curitiba.

A ênfase dada nesse vetor de expansão urbana decorre não apenas do fato de ser importante para a estruturação da metrópole de Curitiba, a partir do final dos anos de 1970 e início da década de 1980, mas também porque seu crescimento não era previsto nas diretrizes de planejamento da RMC elaboradas no final da década de 1970. Dessa forma, o primeiro documento norteador das políticas de planejamento para a RMC (Plano de Desenvolvimento Integrado – PDI) definia cinco subsistemas, cada um com uma atribuição específica. O subsistema sul, no qual inseria-se o município de Mandirituba, tinha características notadamente agropecuárias e deveria atuar como um centro de apoio às atividades rurais (COMEC, 1978)²⁰.

²⁰ Os outros subsistemas eram: (i) leste: de importância ecológica, formador dos recursos hídricos, necessidade de ocupação de baixa densidade; (ii) oeste: concentrava os investimentos em infraestrutura, localização prioritária para os investimentos industriais; (iii) norte: conformação geológica acidentada, estímulo a indústrias extrativas; (iv) centro: núcleo economicamente dinâmico, ocupado pela malha urbana de Curitiba (COMEC, 1978).

No entanto, apenas quatro anos após a elaboração dessas diretrizes, em um momento de revisão do documento norteador, constatou-se que, ao invés de preservação e dinamização rural, desenvolvia-se nesse subsistema sul uma expansão urbana a partir de loteamentos, principalmente em Fazenda Rio Grande, localidade de Mandirituba. A rapidez dessa ocupação chamou a atenção da entidade de planejamento, que a considerava desarticulada dos objetivos regionais e desvinculada das áreas de oferta de empregos²¹ (COMEC, 1982).

Essa situação, assim como outras que existiram na RMC, demonstra a dissociação entre o planejamento e a realidade. Se a legislação não pôde desencadear o processo de metropolização, através da institucionalização das regiões metropolitanas, tal como afirma Firkowski (2001), do mesmo modo, a simples definição de diretrizes de planejamento não foi suficiente para efetivar os planos. O planejamento desconsiderou as dinâmicas sociais, econômicas e políticas que existiam em cada um dos municípios da RMC, principalmente naqueles que se integravam ao espaço de fato metropolitano. Em Mandirituba, segundo COMEC (1982), entre 1977 e 1981, vários loteamentos foram aprovados pela municipalidade sem a existência da anuência prévia do órgão metropolitano, embora isto fosse determinado por lei desde 1973.

O fato é que as diretrizes não surtiram o efeito esperado sobre o uso e a ocupação do solo na RMC e o crescimento populacional manteve-se elevado ao longo da década de 1980, inclusive nas áreas consideradas inadequadas pelo planejamento metropolitano. Nesse sentido, embora as taxas de crescimento tenham sido menores se comparadas com a década anterior, ainda assim foram superiores às do Paraná e do Brasil. Para o período 1980-1991, as taxas para as populações total e urbana foram, respectivamente, as seguintes: 2,91% a.a. e 3,22% a.a., na RMC (COMEC, 2006); 0,93% a.a. e 3% a.a., no Paraná; e, 1,93% a.a. e 2,97% a.a., para o Brasil (MAGALHÃES e CINTRA, 2010).

Isso representou a continuidade da concentração da população urbana paranaense nessa porção do estado, apesar do ritmo menor. Dessa forma, se, em

²¹ Entende-se que essa área era vinculada precariamente, mas não desvinculada. Os microdados da amostra do Censo Demográfico de 1980 já demonstravam a existência de pessoas que residiam em Mandirituba e trabalhavam em Curitiba, Araucária e São José dos Pinhais (IBGE, 1980). Além disso, o próprio estudo da COMEC (1982) apresenta informação referente à quantidade de pessoas que residiam em Mandirituba e deslocavam-se diariamente para Curitiba, Colombo e São José dos Pinhais, através do uso do transporte intermunicipal.

1980, na RMC estavam 29,6% da população urbana do Paraná, em 1991, o percentual se ampliou para 30,3%. Do mesmo modo, a participação de Curitiba no total populacional da RMC manteve-se em queda. Em 1980, esta cidade concentrava 77,3% da população urbana da RMC; em 1991, o percentual se reduziu para 70,1%.

Para Ultramari e Moura (1994), as tendências observadas na década de 1970 se consolidaram no período 1980-1991. Os vetores de crescimento confirmaram a ocupação nas porções norte-nordeste, através de sua densificação, e estenderam a área de expansão para nordeste, abrangendo de modo mais intenso Campina Grande do Sul. E, ao sul, Mandirituba se destacou como importante vetor de expansão urbana, especialmente pelos loteamentos implantados em Fazenda Rio Grande. Tal situação é evidenciada pelas taxas de crescimento, pois os dois municípios foram os que apresentaram os percentuais mais elevados para o período na RMC, segundo os dados indicados na Tabela 4. Esse crescimento foi representativo também no estado, na medida em que Mandirituba e Campina Grande apresentaram, respectivamente, a primeira e quarta taxa mais elevada de crescimento da população total; e segunda e terceira para a população urbana.

TABELA 4 – RMC: POPULAÇÃO TOTAL E URBANA, TAXA DE URBANIZAÇÃO E DE CRESCIMENTO ANUAL (1980-1991)

MUNICÍPIO	1980			1991			TAXA CRESC. ANUAL	
	Pop. Total	Pop. Urb.	Tx. Urb.	Pop. Total	Pop. Urb.	Tx. Urb.	Pop. Total	Pop. Urb.
Almirante Tamandaré	34.157	27.054	79,20	66.159	59.080	89,30	6,19	7,36
Araucária	34.789	27.131	77,99	61.889	54.262	87,68	5,38	6,5
Balsa Nova	5.293	1.262	23,84	7.515	2.430	32,34	3,24	6,14
Bocaiúva do Sul	12.115	2.329	19,22	10.657	3.242	30,42	-1,16	3,05
Campina Grande do Sul	9.800	3.787	38,64	19.343	12.722	65,77	6,38	11,65
Campo Largo	54.834	37.366	68,14	72.523	53.892	74,31	2,57	3,39
Colombo	62.882	54.955	87,39	117.767	110.273	93,64	5,87	6,54
Contenda	7.558	3.495	46,24	8.941	4.823	53,94	1,54	2,97
Curitiba	1.024.980	1.024.980	100,00	1.315.035	1.315.035	100,00	2,29	2,29
Mandirituba	15.444	7.212	46,70	38.336	26.237	68,44	8,62	12,46
Piraquara	70.641	60.954	86,29	106.882	91.438	85,55	3,84	3,76
Quatro Barras	5.717	3.499	61,20	10.007	8.132	81,26	5,22	7,97
Rio Branco do Sul	31.780	14.423	45,38	38.296	23.714	61,92	1,71	4,62
São José dos Pinhais	70.643	56.814	80,42	127.455	111.952	87,84	5,51	6,36

FONTE: Censos Demográficos 1980 e 1991, disponíveis em IPEADATA (2017) e IPARDES (2017a).

NOTA: Não estão incluídos na tabela os municípios de Fazenda Rio Grande, Itaperuçu e Tunas do Paraná, criados em 1990, a partir do desmembramento de Mandirituba, Rio Branco do Sul e Bocaiúva do Sul, respectivamente. Após sua criação esses municípios foram incorporados à RMC.

Esse período também marca a emergência das cidades com mais 100 mil habitantes na RMC. Se, em 1980, apenas Curitiba estava nesse estrato, em 1991, somaram-se a ela, Colombo e São José dos Pinhais. No estado do Paraná, somente nove cidades, incluindo as citadas, tinham esse porte em 1991. A elevação até esse patamar ocorreu de modo acentuado, afinal, em uma década, a população urbana nessas duas cidades dobrou.

Aliás, essa foi uma característica comum a várias cidades da RMC. Além das duas cidades mencionadas, em uma década, várias tiveram sua população ampliada em duas vezes (Almirante Tamandaré, Araucária e Quatro Barras) ou em até três vezes (Campina Grande do Sul e Mandirituba). Mais uma vez se questiona o impacto desse crescimento na vida cotidiana dos moradores, pois, mesmo com a ampliação da oferta de serviços essenciais, ainda havia um déficit considerável no atendimento, principalmente de água, pois a energia elétrica estava presente em aproximadamente 90% dos domicílios. Assim, a média de domicílios com água proveniente da rede geral era de 60% na RMC, com percentuais que variavam de mais de 95%, em Curitiba, a 15,8%, em Mandirituba. Salienta-se, inclusive, que Mandirituba estava entre os municípios paranaenses com menor percentual de domicílios com água da rede geral.

Concomitante à expansão urbana através da implantação de loteamentos periféricos, a década de 1980 também foi marcada pela ampliação da produção habitacional pela Companhia Habitacional de Curitiba (Cohab-CT). De acordo com Albuquerque (2007), tais empreendimentos foram efetuados sobretudo em Curitiba e se localizaram predominantemente nas áreas mais periféricas do município, em áreas pouco ocupadas até então, como os bairros Sítio Cercado, Pinheirinho, CIC, principalmente. No entanto, como advertem Albuquerque (2007) e Silva (2012), essa produção não foi suficiente para resolver os problemas habitacionais, afinal, nesta década, também se intensificou o crescimento da quantidade de domicílios em favelas nesta cidade. Os programas de habitação ficaram muito longe de atender a crescente demanda por moradia da população com menores rendimentos, intensificando a problemática. Voltar-se-á a essa questão no capítulo seguinte.

O detalhamento dos dados populacionais e a identificação das frentes de expansão urbana são importantes para o entendimento da conformação da metrópole nos anos de 1980, porque, diferentemente do período anterior, nesta década, os investimentos em atividades dinamizadoras da economia foram reduzidos. A economia paranaense acompanhou a tendência nacional de baixo crescimento.

No entanto, apesar dos investimentos reduzidos, durante a década de 1980 houve um relativo espraiamento da atividade industrial no interior da metrópole, o que, de uma certa forma, a tornou um pouco mais complexa. Se antes, a indústria era mais representativa em Curitiba, Araucária, São José dos Pinhais e Campo Largo, a partir de então, se somam também algumas novas instalações em outros municípios, como Quatro Barras e Campina Grande do Sul, além da inserção de algumas nos limites de Curitiba, como em Piraquara e Colombo. Porém, esse espraiamento deve ser visto com cautela no entendimento da estruturação da metrópole, pois como salienta Baliski (2011), a instalação de tais indústrias geralmente não propiciou a expansão do urbano, seja porque foram inseridas em áreas já consolidadas, seja porque quando instaladas em locais distantes não apresentavam o dinamismo necessário para alterar a realidade existente.

Dessa forma, a metrópole dos anos de 1980 teve sua estruturação muito mais ligada à continuidade do processo de implantação de loteamentos periféricos nas áreas limítrofes à Curitiba, que se iniciou nas décadas anteriores, do que pela instalação de atividades econômicas que alterassem significativamente a dinâmica metropolitana existente. O resultado, tal como aponta Silva (2012), foi uma metrópole estruturada a partir da periferização da moradia popular que, através da ação de proprietários fundiários, promotores imobiliários e Estado (em menor medida), promoveu ocupação contínua em algumas áreas, descontínua em outras, no entanto, sempre sob forte polarização exercida por Curitiba.

Além disso, entende-se que, ao final dessa década, o processo de metropolização já estava mais avançado, tendo ultrapassado aquela fase incipiente descrita anteriormente. A consolidação de áreas periféricas de moradia, a criação de novos vetores de expansão, o espraiamento relativo da atividade industrial, o porte populacional obtido por algumas cidades, etc., foram fatores que delinearam a conformação da metrópole e tornaram possível a identificação de uma totalidade metropolitana no conjunto da RMC.

1.2 DÉCADA DE 1990: A CONSOLIDAÇÃO DA METRÓPOLE DE CURITIBA

O título do livro de Kafka, *A Metamorfose*, ao qual foi feita referência no início deste capítulo, traz uma boa noção para definir a metrópole de Curitiba que emergiu a partir dos anos de 1990. Assim como Gregor Samsa que quando acordou já não

tinha mais a forma humana, a metrópole de Curitiba desse período já não era mais aquela das décadas anteriores. Obviamente que essa metamorfose não se operou tão rapidamente como ocorreu na estória, mas as transformações foram suficientemente intensas a ponto de se poder reconhecer uma totalidade distinta da anterior.

Essas mudanças são percebidas inclusive se o exercício com a pesquisa de imagens em um buscador da Internet for repetido para esta década. Aos elementos anteriores se somariam: a ampliação e a multiescalaridade do movimento (aeroporto, transporte integrado, automóvel), a transformação de lógicas cotidianas (*shoppings centers*, parques públicos para lazer), a potência do discurso e da ideologia (“capital ecológica”, “cidade modelo”), a busca pelo global (indústrias automobilísticas). Interessante captar o poder do discurso, pois as imagens de carência são quase inexistentes nesse exercício.

A emergência dessa totalidade com novas características, a ponto de se reconhecer uma nova espacialidade, deve ser concebida somente como mais um momento de um processo nunca concluído. A metrópole enquanto totalidade é um fazer-se ininterrupto e sua modificação só se realiza quando se acumulam mudanças substanciais nas partes que a compõem. Konder (2014, p. 38) esclarece que se processam “[...] alterações setoriais, quantitativas, até que se alcança um ponto crítico que assinala a transformação qualitativa da totalidade”. Vale lembrar do mesmo modo que a metrópole é uma totalidade aberta e em movimento e isso pressupõe sua relação com outras espacialidades, escalas e dinâmicas, o que também favorece sua transformação.

Dessa forma, as mudanças que ocorreram na metrópole de Curitiba não podem ser dissociadas de uma série de outras transformações que se sucederam em outras escalas. Na década de 1990, alterações representativas ocorreram no Estado brasileiro, nas políticas governamentais, na estrutura de produção e organização das empresas e no próprio capitalismo.

No Brasil, os anos de 1990 marcam o período de neoliberalização. Brandão (2009), ao efetuar uma análise sobre a economia brasileira, demonstra que a opção neoliberal significou a desregulamentação dos mercados (financeiro doméstico, de trabalho, de produção e de consumo), a liberalização cambial, a abertura comercial e a privatização de serviços (utilidade pública, setor produtivo estatal e infraestrutura). A implementação dessas ações foi pautada por um forte discurso sobre a necessidade

de combater a “ineficiência” do Estado em um contexto de crescente competitividade internacional. Nesse cenário, o Estado deveria apenas suprir as “[...] falhas de mercado em uma economia aberta, moderna e competitiva” (BRANDÃO, 2009, p. 153). No entanto, diferentemente de fomentar a produção nacional, o resultado da ampliação da abertura e de todas as políticas cambiais e de taxas de juros foi o aumento da participação do capital estrangeiro (aquisição de empresas, substituição de fornecedores locais por importação, etc.) em vários setores. Como indica o autor, em um contexto de políticas deficientes de proteção e de grandes transformações tecnológicas e organizacionais, as empresas nacionais tiveram dificuldade de competir em setores dinâmicos da economia.

Embora a ampliação da quantidade de investimentos estrangeiros diretos no país tenha ocorrido principalmente em setores sujeitos à privatização e/ou aquisição e/ou fusão (BRANDÃO, 2009), não podem ser negligenciados os investimentos referentes às novas empresas de capital estrangeiro que se instalaram no Brasil nessa década. Sua relevância decorre não apenas do impacto na economia, mas também porque foram responsáveis por orientar a localização das novas unidades. Em um contexto de grande competitividade entre os estados por tais investimentos, as empresas se beneficiaram dos incentivos fiscais e financeiros amplamente concedidos e impuseram uma lógica de localização segundo seus interesses. Como afirma Brandão (2009), não foi o interesse privado que se subordinou às diretrizes de planejamento existentes nos estados, mas o contrário.

Na metrópole de Curitiba isso significou uma nova lógica de localização industrial que contradisse as diretrizes do planejamento metropolitano. Segundo Firkowski (2001), em razão dos grandes incentivos governamentais de toda ordem, várias indústrias ligadas ao setor automobilístico se instalaram na RMC na década de 1990. Este foi o setor mais representativo, embora investimentos de outros setores também tenham ocorrido. Sua localização ocorreu em desacordo com o estabelecido pelo planejamento, pois se deu sobretudo na porção leste, área destinada à preservação ambiental. Salienta-se inclusive a ação do Estado para alterar a legislação ambiental estadual e, assim, assegurar a instalação das indústrias em determinadas áreas na porção leste²².

²² Firkowski (2001) cita o exemplo da alteração dos limites de uma Área de Proteção Ambiental (APA) criada em 1979, que, após a mudança na legislação estadual, foi dividida em três (APA Estadual do Rio Pequeno, APA Estadual do Iraí e APA Estadual do Piraquara). Essa alteração possibilitou a

Além dos incentivos governamentais, a implantação de tais indústrias em locais distintos de onde estavam as principais áreas industriais, como a CIC e o CIAR, se explica também pelas novas formas de produção, como a flexível, colocada em prática na metrópole de Curitiba. Nesse paradigma, resumidamente, a produção é decomposta e cada empresa assume a responsabilidade por uma etapa do processo, sendo estritamente necessária a sincronia entre fornecedores e montadora, na medida em que os estoques são praticamente inexistentes. Por isso, as principais empresas voltadas à produção de um automóvel, por exemplo, buscam se localizar em uma mesma área, em distritos industriais exclusivos. Isso explica, de acordo com Firkowski (2001), a implantação de dois grandes distritos industriais em São José dos Pinhais, um para cada montadora (Renault e Audi/Volkswagen) e seus principais fornecedores, na década de 1990. As áreas escolhidas permitem fácil acesso a várias partes do país, inclusive o Porto de Paranaguá. Além das empresas nos distritos, a produção das duas montadoras conta também com outros fornecedores, localizados, em sua maioria, na porção leste da RMC, como em Piraquara e Quatro Barras.

Assim, se a implantação da CIC e do CIAR foi importante para a estruturação da metrópole de Curitiba na década de 1970, a instalação da indústria automobilística teve papel preponderante em sua reestruturação (e metamorfose), nos anos de 1990. Uma série de transformações ocorreu a partir de então. Assim, a instalação desta indústria ampliou o espraiamento da atividade industrial na metrópole. Diferentemente da década de 1980, esse espraiamento foi mais representativo e abrangeu desde a instalação de novas empresas em mais municípios até a realocação de unidades industriais no espaço metropolitano. Baliski (2011) constata que a partir da década de 1990 o processo de realocação industrial tornou-se mais acentuado, principalmente aquele que se originava em Curitiba e tinha como destino outros municípios, destacando-se São José dos Pinhais, Pinhais e Araucária.

Firkowski (2001) demonstra que a mudança na legislação ambiental que propiciou a instalação da indústria automobilística também abriu a possibilidade para a inserção de outras atividades em locais em que antes não seriam permitidas. Essa mudança na legislação, em conjunto com outras alterações legais que ocorreram na sequência, foi benéfica para o setor imobiliário, pois permitiu a instalação de condomínios voltados à população de maior renda. Conforme expõe a autora, a

implantação do distrito industrial onde se deu a localização da Renault e de seus principais fornecedores.

legislação passou a permitir determinados usos na área de mananciais, com a justificativa de que isso coibiria a expansão das ocupações irregulares nesta porção. O resultado foi a implantação de empreendimentos residenciais de padrão elevado, como os *Alphaville* Graciosa e Pinheiros, em Pinhais, por exemplo, que utilizam a questão ambiental como estratégia de valorização e que puderam ser instalados na área somente porque houve uma série de alterações nas legislações estadual e municipal, conforme atesta Polli (2006)²³.

Como indica Firkowski (2001), a partir de então, ocorreram mudanças significativas no padrão de moradia de parte da população de renda mais elevada. Tratou-se não somente na alteração de localização, afinal, áreas mais distantes e fora do município de Curitiba passaram a ser incorporadas pelo capital imobiliário, em especial aquelas valorizadas pelos atributos da natureza, mas também porque representou uma nova forma de morar. Os condomínios fechados horizontais significaram a intensificação da auto-segregação por parcelas da população com grande poder econômico e o seu distanciamento (social e espacial) em relação à cidade (contados, heterogeneidade).

Ademais, para Firkowski (2004), a implantação da indústria automobilística foi responsável por desencadear transformações nos setores de serviços e comércio, principalmente por meio da internacionalização de determinadas atividades econômicas. De acordo com a autora, demandas empresariais provenientes de uma lógica externa abriram espaço para que outras empresas de capital estrangeiro se inserissem no mercado local/regional; ao longo do tempo algumas empresas tradicionais de capital local foram absorvidas nesse processo. Dos serviços específicos às empresas, a internacionalização se disseminou também para os serviços ou comércios voltados à população de um modo geral, na medida em que passou a ser crescente a presença do capital de origem estrangeira em redes de hipermercados, hotéis, cinemas, etc.

Embora a presença de tais atividades se concentre sobretudo na cidade de Curitiba (FIRKOWSKI, 2004), entende-se que a internacionalização transforma e torna

²³ Segundo Polli (2006), desde o momento de estudos para alteração de APA para uma Unidade Territorial de Planejamento (UTP), já havia uma proposta (informal) de implantação de um condomínio fechado na área ocupada atualmente pelos *Alphaville*. Inclusive, de acordo com a autora, o empreendedor discutia diretamente com o então governador a implantação do empreendimento, além de propor alterações de zoneamento na área. Como esclarece a autora, a UTP tem uso menos restritivo, além de possibilitar parcelamento do solo em áreas menores do que o previsto em uma APA.

o espaço metropolitano mais complexo. Deboulet, Roulleau-Berger e Berry-Chikhaoui (2007) indicam que a internacionalização é um processo que não se restringe aos fluxos econômicos transnacionais, como é o caso da globalização, porque abrange também a circulação em seu sentido amplo: indivíduos, saberes, modelos, normas, imagens. Dessa forma, a internacionalização de determinadas atividades econômicas, que se iniciou a partir da década de 1990, na metrópole de Curitiba, significou não somente a inserção de empresas de capital estrangeiro, mas também a absorção de modelos, normas e condutas antes não existentes ou pouco usuais, que alteram a espacialidade e o seu cotidiano. Por exemplo, redes de supermercados locais/regionais passam a desenvolver a mesma lógica de organização do que daquelas de capital estrangeiro (isso inclui as decisões de localização); os fluxos de consumo, antes mais pulverizados, se direcionam para poucas estruturas comerciais (*shoppings centers*); etc. Além disso, conforme salientam as autoras, a internacionalização acelera a pressão por mudanças de modo a tornar um lugar mais atrativo aos fluxos internacionais de investimento, através de uma forte normalização do espaço, o que explica a reprodução de arquétipos arquiteturais e a criação de espaços que supostamente enobrecem a cidade.

Se, por um lado, a partir dos anos de 1990, na metrópole passou-se a incorporar de modo crescente referências originadas em lógicas distantes, a se ter serviços encontrados também em outros lugares no mundo, acesso facilitado a produtos exclusivos, etc., de outro, também se ampliou a quantidade de pessoas morando em condições precárias. Tal situação evidencia o caráter contraditório do processo de metropolização em realidades desiguais, que parece se acentuar em momentos caracterizados pelo crescimento e dinamismo econômico. Segundo Silva (2012), nessa década cresceu a quantidade de assentamentos e moradias informais não apenas em Curitiba, mas também nos municípios do entorno desta cidade. Os dados presentes na Tabela 5 permitem constatar isso.

Além da quantidade representativa de domicílios presentes em ocupações irregulares no entorno de Curitiba, chama a atenção a velocidade do processo durante a década de 1990. Em apenas cinco anos, a quantidade de domicílios presentes em ocupações irregulares nos municípios indicados na tabela²⁴ teve uma variação de

²⁴ Em 1992, a COMEC não realizou levantamento para Curitiba, o que inviabilizou a comparação deste ano com as informações de 1997. No entanto, os dados de IPPUC (2000) permitem a compreensão do fenômeno nesta cidade: em 1992, Curitiba tinha 44.713 domicílios presentes em 236 ocupações

207,7%. Foi importante para o total existente, a formação de grandes ocupações irregulares nessa década, como a Vila Zumbi dos Palmares, em Colombo, originada em 1990; Jardim Alegria, em São José dos Pinhais, em 1992; e, Guarituba, em Piraquara, nos anos de 1994 e 1995 (LIMA, 2000; FIRKOWSKI, 2001). Apenas para ilustrar a dimensão dessas ocupações, em 1992, a Vila Zumbi dos Palmares tinha 924 domicílios, enquanto que outras tinham algumas dezenas (COMEC, 1992).

TABELA 5 – MUNICÍPIOS SELECIONADOS: OCUPAÇÕES IRREGULARES E DOMICÍLIOS EM OCUPAÇÕES (1992-1997)

MUNICÍPIO	1992		1997	
	Ocupações	Qtde. de domicílios	Ocupações	Qtde. de domicílios
Almirante Tamandaré	69	1.536	88	4.785
Araucária	37	509	64	1.621
Campina Grande do Sul	6	188	13	586
Campo Largo	11	423	53	1.719
Colombo	59	3.303	92	6.274
Fazenda Rio Grande	11	440	23	1.567
Piraquara	21*	127	47	4.259
Pinhais		1.626	24	2.241
São José dos Pinhais	19	581	69	3.820

FONTE: COMEC (1992 e 2006).

NOTA: (*) Dados não disponibilizados separadamente para Piraquara e Pinhais.

Ao mesmo tempo em que as ocupações irregulares tiveram crescimento considerável nos anos de 1990, a quantidade de lotes aprovados diminuiu, diferentemente da tendência observada nas décadas anteriores. Com exceção de Fazenda Rio Grande, que ampliou em 22% a quantidade de lotes aprovados na década de 1990, todos os municípios do entorno de Curitiba apresentaram redução no período. Ressalta-se que Fazenda Rio Grande foi o município com maior quantidade de aprovações (COMEC, 2006). Essas informações permitem algumas conclusões. Assim, os domicílios em assentamentos informais se constituíram como moradia possível para parte da população mais pobre, sem recursos para obtê-la no mercado formal, mesmo em loteamentos populares. Também, foi a da consolidação de um vetor de expansão periférica por meio da produção de loteamentos em Fazenda Rio Grande. Apesar de neste município do mesmo modo ocorrer a ampliação da

irregulares; em 1996, eram 52.042 domicílios, em 242 ocupações. Esses dados evidenciam a densificação dos espaços informais de moradia, conforme salienta Silva (2012).

quantidade de domicílios em ocupações irregulares na década de 1990, a expansão urbana se deu sobretudo através da produção formal de moradias, demonstrando uma lógica distinta do que ocorria nessa periferia em relação ao conjunto metropolitano.

A expansão urbana pela moradia revela a continuidade do processo de crescimento populacional ao longo dos anos de 1990, sustentado pela manutenção dos fluxos migratórios. Os dados para o período 1991-2000 demonstram que as taxas para a RMC se mantiveram maiores do que as do Paraná e do Brasil, assim como nas décadas anteriores. Dessa forma, enquanto a RMC teve taxas de crescimento para as populações total e urbana, respectivamente, de 3,11% a.a. e 3,17% a.a. (COMEC, 2006); as do Paraná se situaram em 1,4% a.a. e 2,59% a.a.; e, as do Brasil em 1,63% a.a. e 2,45% a.a. (MAGALHÃES e CINTRA, 2010).

Ressalta-se que, apesar de no período vários municípios terem sido incluídos na RMC, totalizando 25 em 2000²⁵, o crescimento ocorreu principalmente no conjunto metropolitano. Nos demais, ou as taxas foram muito tímidas ou a urbanização era incipiente ou ainda a população muito reduzida. O fato é que ao longo do tempo, a diferença do espaço metropolitano se acentuou em relação ao conjunto da RMC, evidenciando, como já afirmado, a dissociação entre o processo e a regionalização definida por lei. Obviamente que os aspectos populacionais não são exclusivos na determinação do espaço metropolitano, mas são um indicador relevante para captar as dinâmicas da metropolização e seu efeito polarizador. Por isso, entende-se sobre a pertinência de se ater aos dados do conjunto metropolitano.

Assim, se, em 1991, a RMC concentrava 30,3% da população urbana do Paraná, em 2000, este percentual se ampliou para 32,1%. No entanto, no conjunto da RMC, a população urbana estava altamente concentrada, afinal, das 2.500.105 pessoas que moravam em áreas urbanas nesta região, 97,2% residiam na metrópole de Curitiba. O crescimento populacional que ocorreu em várias cidades implicou na continuidade da redução de participação de Curitiba no total da população. Enquanto em 1991, esta cidade concentrava 70,1% da população urbana da RMC, em 2000, passou para 63,5%. No espaço metropolitano seu peso foi um pouco maior, concentrando 65,3% da população urbana no ano de 2000.

²⁵ Curitiba, Adrianópolis, Agudos do Sul, Almirante Tamandaré, Araucária, Balsa Nova, Bocaiúva do Sul, Campina Grande do Sul, Campo Largo, Campo Magro, Cerro Azul, Colombo, Contenda, Doutor Ulysses, Fazenda Rio Grande, Itaperuçu, Mandirituba, Pinhais, Piraquara, Quatro Barras, Rio Branco do Sul, São José dos Pinhais, Quitandinha, Tijucas do Sul e Tunas do Paraná.

Como pode ser observado na Tabela 6, as taxas de crescimento no interior conjunto metropolitano continuaram bastante elevadas no período 1991-2000.

TABELA 6 – METRÓPOLE DE CURITIBA: POPULAÇÃO TOTAL E URBANA, TAXA DE URBANIZAÇÃO E DE CRESCIMENTO ANUAL (1991-2000)

MUNICÍPIO	1991			2000			TAXA CRESC. ANUAL	
	Pop. Total	Pop. Urb.	Tx. Urb.	Pop. Total	Pop. Urb.	Tx. Urb.	Pop. Total	Pop. Urb.
Almirante Tamandaré	66.159	59.080	89,30	88.277	84.755	96,01	5,66	6,53
Araucária	61.889	54.262	87,68	94.258	86.111	91,36	4,83	5,32
Campina Grande do Sul	19.343	12.722	65,77	34.566	25.973	75,14	6,73	8,33
Campo Largo	72.523	53.892	74,31	92.782	77.223	83,23	2,8	4,12
Campo Magro	-	-	-	20.409	2.501	12,25	5,99	-15,17
Colombo	117.767	110.273	93,64	183.329	174.962	95,44	5,09	5,31
Curitiba	1.315.035	1.315.035	100,00	1.587.315	1.587.315	100,00	2,13	2,13
Fazenda Rio Grande	-	-	-	62.877	59.196	94,15	10,91	14,95
Pinhais	-	-	-	102.985	100.726	97,81	3,55	5,12
Piraquara	106.882	91.438	85,55	72.886	33.829	46,41	9,89	2,6
Quatro Barras	10.007	8.132	81,26	16.161	14.520	89,85	5,52	6,72
São José dos Pinhais	127.455	111.952	87,84	204.316	183.366	89,75	5,43	5,69

FONTE: Censos Demográficos 1991 e 2000, disponíveis em IPEADATA (2017) e IPARDES (2017a).

NOTA: (-) Dados não disponíveis para o período.

A respeito de tais dados são necessárias algumas observações. No período 1991-2000 foram criados novos municípios a partir do desmembramento: foram os casos de Fazenda Rio Grande, desmembrado de Mandirituba, em 1990, porém, implantado apenas em 1993; Pinhais, originado de Piraquara, em 1992; e, Campo Magro, criado a partir de Almirante Tamandaré, em 1995. Em função disso, as informações destes novos municípios não estão presentes no Censo de 1991.

No entanto, a despeito disso, é possível compreender, mesmo que minimamente, a magnitude do crescimento sobretudo em Fazenda Rio Grande e Pinhais (cidades mais populosas do que Campo Magro em 2000), por meio dos dados por distrito disponibilizados na divulgação dos resultados do universo do Censo de 1991 (Tabela 7). No momento da realização do censo, os três municípios eram ainda definidos como distritos. Isso permitiu a institutos de pesquisa, como o IparDES, por exemplo, calcular as taxas de crescimento para o período 1991-2000.

TABELA 7 – SEDES E DISTRITOS SELECIONADOS: POPULAÇÃO TOTAL E URBANA (1991)

LOCALIDADE	POP. TOTAL	POP. URB.
Almirante Tamandaré ⁽¹⁾	54.560	51.278
Campo Magro	11.599	7.802
Mandirituba ⁽²⁾	13.271	4.382
Fazenda Rio Grande	25.065	21.855
Piraquara ⁽¹⁾	31.346	19.359
Pinhais	75.536	72.079

FONTE: IBGE (1994)

NOTAS: (1) Dados para a sede, excetuando-se o distrito emancipado posteriormente.

(2) Dados para a sede e distrito de Areia Branca dos Assis, excetuando-se Fazenda Rio Grande.

Verifica-se que tanto em Piraquara quanto em Mandirituba, em 1991, a população residente nos distritos que depois se emanciparam era bastante superior ao restante do município, situação distinta da existente em Almirante Tamandaré. Nesse sentido, destaca-se Pinhais, pois, em 2000, passou a estar entre as cidades do espaço metropolitano com população superior a 100 mil habitantes, conjuntamente com Curitiba, São José dos Pinhais e Colombo. Em relação a Fazenda Rio Grande, o distrito não somente concentrava grande parte da população urbana do município de Mandirituba, como também, no período 1991-2000, quase triplicou a quantidade de pessoas vivendo na área urbana. A taxa de crescimento da população desta cidade não foi apenas a maior do conjunto metropolitano, mas do estado do Paraná.

Outra observação é referente aos dados para Piraquara. Apesar da perda de população decorrente do desmembramento de Pinhais, o município teve, no período 1991-2000, a segunda maior taxa de crescimento da população total no conjunto metropolitano; no estado, foi a quarta. Diferentemente de outros municípios, a taxa não foi decorrente da ampliação da quantidade de pessoas vivendo em área urbana, mas em áreas definidas como rural, tanto é que a taxa de urbanização estava entre as menores da metrópole (46,4%). Isso não significa, no entanto, uma “ruralização”, pelo contrário, se apresenta como um resultado da metropolização. O crescimento acelerado decorreu da série de ocupações irregulares que se sucederam em áreas não inseridas no perímetro urbano do município na década de 1990, sendo a do Guarituba, citada anteriormente, a maior²⁶.

²⁶ Nos anos 2000, ocorreu uma melhora significativa nos serviços de abastecimento de água. Porém, enquanto a maioria dos municípios do conjunto metropolitano tinha aproximadamente 90% dos domicílios com água proveniente da rede geral, em Piraquara, o percentual situava-se em apenas 65%. Do mesmo modo, este município era o que tinha menor proporção de domicílios com energia elétrica,

Ressalta-se que o padrão de crescimento periférico, através da moradia popular também foi característico em Curitiba durante a década de 1990. Como demonstram Moura e Rodrigues (2009), entre 1991 e 2000, as maiores taxas de crescimento ocorreram nas mesmas áreas da década anterior, porém, com destaque para o bairro Sítio Cercado, porção sul da cidade, onde ocorreu a implantação de um programa habitacional de grande envergadura ofertado pelo município. Segundo os dados apresentados por Albuquerque (2007), além do Sítio Cercado, se destacaram também como receptores importantes de programas habitacionais, impactando na expansão do urbano, os bairros CIC, Pinheirinho e, mais ao final da década, o Tatuquara, também, na porção sul da cidade. Importantes também para a expansão periférica nesta cidade foram os espaços informais de moradia (SILVA, 2012).

Pelo exposto, fica evidente a metamorfose pela qual passou a metrópole de Curitiba durante os anos de 1990 e que a transformou em uma totalidade distinta da que existia anteriormente: inserção de mais lugares no processo produtivo, novos conteúdos e atividades econômicas, precarização da moradia popular, emergência de novas formas de morar, etc. A metrópole que se conformou acentuou as contradições, evidenciando que, antes de ser um polo de irradiação do desenvolvimento, tal como era a perspectiva do planejamento tecnocrático, ela se transformou em um meio e produto da reprodução do capital. A transformação da estrutura da metrópole demonstra isso, na medida em que as mudanças ocorridas foram em grande parte direcionadas pelos interesses do capital, em suas diversas frações.

Isso não significa que antes o capital não tivesse força suficiente para alterar a espacialidade conforme seus interesses. O caso da cidade de Curitiba é um exemplo que demonstra a influência de certos grupos empresariais na determinação de elementos no planejamento urbano (OLIVEIRA, 2002). No entanto, a escala e a imposição dos interesses das diversas frações de capital passaram a ser muito maiores a partir da década de 1990, momento em que o Estado diminuiu sua atuação em determinadas áreas, mas que, contrariamente, atuou fortemente em favor do capital: incentivos fiscais e financeiros, doações de áreas, mudança de legislação, etc.

Dessa forma, a metrópole de Curitiba chegou ao século XXI sendo cada vez mais conformada pelos interesses do capital. E, nesse sentido, se o capitalismo se transforma, a metrópole se metamorfoseia também. Salienta-se, porém, que essa

88%. Tais dados demonstram a amplitude das ocupações irregulares em Piraquara e a precariedade a que parte da população estava sujeita.

afirmação não deve ser compreendida apenas em uma relação de causa e efeito, até porque, como afirma Lefebvre (1955), tal relação exprime a realidade e seu movimento de maneira incompleta, fragmentária e unilateral. Deve-se considerar que causa e efeito são apenas momentos de interdependência universal em que cada um age e reage sobre o outro. Dito isto, o capitalismo orienta a estruturação da metrópole, mas esta estruturação também define o crescimento capitalista.

O final do século XX e o início do XXI foi um período em que novos processos emergiram, relações sociais foram profundamente alteradas e as condições gerais de reprodução do capital se modificaram (LENCIONI, 2017). A reestruturação capitalista significou alteração no processo produtivo (produção flexível, ampliação da mobilidade geográfica do capital), emergência de serviços baseados na tecnologia e/ou voltados para atender a demandas específicas de grandes grupos econômicos, participação crescente do capital financeiro nas atividades dos outros circuitos de acumulação, reprodução ampliada baseada na produção do espaço.

Por isso, para Lencioni (2017), as metrópoles contemporâneas passaram a se mostrar cada vez mais importantes na reestruturação capitalista, pois a determinação da reprodução tem se fundamentado principalmente nos capitais imobiliário e financeiro. Embora no próximo capítulo se discuta com mais profundidade a crescente importância do imobiliário para a reprodução do capital, é importante destacar que está nas metrópoles a possibilidade maior de renovação urbana, de grandes projetos arquitetônicos e urbanísticos, ou seja, de negócios em escala ampliada que ao mesmo tempo em que permitem a reprodução do capital, transformam a espacialidade pré-existente. Em razão disso, Lencioni (2017, p. 81) afirma que a metrópole contemporânea “[...] é condição para a reprodução do capital, mas é também um meio utilizado para a reprodução do capital e, ainda, um produto do próprio capital”.

No conjunto metropolitano, a atuação do capital imobiliário, em especial, o vinculado com o financeiro, tem sido responsável por transformações representativas no espaço construído e no tipo de moradia produzida. De acordo com Fernandes e Firkowski (2014), até os anos 2000, a produção da moradia verticalizada em Curitiba, cidade que sempre concentrou as edificações com mais pavimentos, era realizada por empresas pequenas e médias de atuação local e regional. Em se tratando de casas, geralmente a responsabilidade de construção era do próprio proprietário. A partir dos anos 2000, com a abertura de capital de algumas empresas do setor imobiliário na

Bolsa de Valores e a ampliação da sua escala de atuação, várias passaram a operar em Curitiba e, posteriormente, também em outras cidades do espaço metropolitano.

Segundo as autoras, a ação dessas empresas teve impacto, primeiramente, na ampliação da verticalização em Curitiba. Atuando principalmente nas áreas em que é permitida a construção de edifícios com vários pavimentos (vias estruturais), ou ainda adquirindo potencial construtivo para construir acima do que permite originalmente o zoneamento em outros locais, essas empresas foram responsáveis pelo crescimento da quantidade de apartamentos produzidos. Também, parte considerável dos lançamentos dessas empresas estava localizada nas áreas mais valorizadas e era destinada à população de maior poder aquisitivo. Isso ajudou a fortalecer, do ponto de vista da homogeneidade, áreas já caracterizadas pela presença de moradores de renda mais elevada. Além disso, ocorreu o lançamento de novos produtos imobiliários que tendem a induzir mudanças nos padrões de consumo e moradia. Conforme explicitam as autoras, os novos empreendimentos, principalmente das incorporadoras de atuação nacional, se destacavam pela quantidade de itens de lazer ofertados, denotando um claro processo de externalização das atividades realizadas nas antigas áreas privativas dos apartamentos. Ademais, passaram a ter itens antes não existentes, reproduzidos em escala nacional, alguns distanciando-se inclusive de práticas locais/regionais.

Em outras cidades do espaço metropolitano, a ação dessas empresas ocorreu de modo menos intenso, sendo mais comum a atuação daquelas incorporadoras com empreendimentos direcionados a um segmento mais popular, em especial os vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), do Governo Federal, que será abordado oportunamente no próximo capítulo. Como o programa teve início em 2009, a atuação dessas incorporadoras em outras cidades, para além de Curitiba, ocorreu sobretudo a partir do referido ano. De todo modo, os empreendimentos se diferenciam geralmente da maioria dos realizados pelas empresas de atuação local/regional, pois se caracterizam pela construção de vários edifícios de apartamentos, o que demanda grandes áreas, em sistema de condomínios verticais fechados. Além disso, a estratégia de localização foi privilegiar as cidades que apresentam uma diversificação maior de atividades econômicas, como São José dos Pinhais, Araucária e Campo Largo.

São muitas as transformações no espaço metropolitano desencadeadas por esses empreendimentos. Além das primeiramente percebidas ou observadas, tais

como densificação das áreas de moradia, verticalização, ampliação da população, aumento do tráfego viário no entorno e em acessos, crescimento da demanda por serviços públicos, etc., é possível constatar também modificações no cotidiano da população que passou a residir nesses empreendimentos. Ressalta-se que eles representaram um novo modo de morar, antes praticamente inexistente na maioria das cidades que integram o conjunto metropolitano, pois a forma predominante de moradia era a casa, seja a construída por empresas, seja a realizada por meio da autoconstrução. Para uma parte da população, trocar a casa pelo apartamento significou se submeter a novas lógicas de convívio coletivo que requereram a readequação de práticas cotidianas²⁷.

Os anos 2000, além das transformações indicadas, também significaram a manutenção e a acentuação de alguns processos desencadeados ao longo da década de 1990. Tal foi o caso da internacionalização de mais atividades de comércio e de serviços. Além das atividades explicitadas por Firkowski (2004), tais como hotelaria, hipermercados e serviços corporativos, pode-se citar as de alimentação, entretenimento, vestuário, dentre inúmeras outras. Salienta-se que, apesar de tais atividades ainda se concentrarem em Curitiba, nos anos 2000, também se inseriram em outras cidades do conjunto metropolitano, inclusive naquelas marcadas pelo predomínio da população de menores rendimentos²⁸.

Pode ser citado, do mesmo modo, o espraiamento da indústria na metrópole e o fortalecimento desta atividade em mais lugares. Segundo Baliski (2011), enquanto em 1997, dentre os dez municípios com maior Valor Adicionado Fiscal (VAF) industrial do estado, os que integram o conjunto metropolitano concentravam 42,93% do total, em 2008, o percentual passou para 49,67%, destacando-se, além de Curitiba, Araucária, São José dos Pinhais e Pinhais. A autora também destaca as novas instalações ocorridas nos anos 2000 e as realocações que aconteceram no espaço

²⁷ As considerações de Volochko (2011), a partir do estudo de um empreendimento voltado ao segmento popular, são esclarecedoras sobre isso. O autor demonstra que as mudanças abrangem as relações de vizinhança, a adaptação a espaços privativos reduzidos, a privacidade, a sociabilidade, as atividades de lazer, o consumo, etc.

²⁸ Um exemplo é o do grupo mexicano Coppel que abriu inúmeras lojas no Brasil, a partir de 2009, com vendas de roupas, calçados, eletrodomésticos, utensílios para casa, etc. Sua estratégia era voltada ao mercado consumidor popular e baseava-se principalmente na venda à crédito. No espaço metropolitano, além de Curitiba, tinha lojas em Almirante Tamandaré, Araucária, Campo Largo, Colombo, Fazenda Rio Grande e São José dos Pinhais. Com a crise desencadeada no país, encerrou todas as suas atividades no Brasil em 2018.

metropolitano, com destaque para os deslocamentos originados em Curitiba e que tiveram como destino principalmente São José dos Pinhais, Pinhais e Araucária.

Além disso, se destaca a continuidade do processo de produção da moradia informal. De acordo com Silva (2012), entre as décadas de 1990 e 2000, foi representativo o crescimento de tais espaços no conjunto metropolitano. No entanto, esse aumento não ocorreu apenas como uma expansão ou densificação das áreas já existentes, mas também pela criação de novos espaços, em outros municípios. A autora destaca a ampliação significativa em Campo Largo, Campo Magro e São José dos Pinhais, demonstrando a existência de novos vetores da expansão urbana por meio da moradia informal.

Os anos 2000 representaram também a manutenção do crescimento periférico por meio da produção da moradia pelo mercado formal. Embora os dados da aprovação de lotes estejam disponíveis apenas até o ano de 2004, por meio deles é possível inferir a continuidade do processo e sobretudo a consolidação de um vetor de expansão urbana e periférica no espaço metropolitano. Trata-se de Fazenda Rio Grande que, no período 2000-2004, teve em seu território, 42% de todos os lotes aprovados nas cidades do entorno de Curitiba. A quantidade de lotes aprovados em Fazenda Rio Grande, nesse breve período, foi superior inclusive ao total de toda a década de 1990 (COMEC, 2006).

Todos esses elementos favoreceram o crescimento populacional entre os anos de 2000 e 2010 na metrópole, apesar das taxas serem menores quando comparadas com as décadas anteriores (Tabela 8). No entanto, embora tenha ocorrido uma redução no crescimento no período, as taxas no interior do conjunto metropolitano foram, em sua maioria, superiores às verificadas para as populações total e urbana do Paraná (respectivamente, 0,89% a.a. e 1,36% a.a.) e do Brasil (respectivamente, 1,18% a.a. e 1,57% a.a.).

As taxas mais elevadas de crescimento no entorno de Curitiba, favoreceram com que esta cidade reduzisse sua participação no total da população. Se, em 2000, Curitiba concentrava 65,3% da população urbana do conjunto metropolitano, em 2010, o percentual se situou em 62,49%. Isso favoreceu a emergência de mais centros urbanos com população próxima ou superior a 100 mil habitantes, alguns chegando a concentrar mais de 200 mil pessoas, tais como São José dos Pinhais e Colombo.

TABELA 8 – ESPAÇO METROPOLITANO: POPULAÇÃO TOTAL E URBANA, TAXA DE URBANIZAÇÃO E DE CRESCIMENTO ANUAL (2000-2010)

MUNICÍPIO	2000			2010			TAXA CRESC. ANUAL	
	Pop. Total	Pop. Urb.	Tx. Urb.	Pop. Total	Pop. Urb.	Tx. Urb.	Pop. Total	Pop. Urb.
Almirante Tamandaré	88.277	84.755	96,01	103.204	98.892	95,82	1,57	1,55
Araucária	94.258	86.111	91,36	119.123	110.205	92,51	2,37	2,5
Campina Grande do Sul	34.566	25.973	75,14	38.769	31.961	82,44	1,15	2,1
Campo Largo	92.782	77.223	83,23	112.377	94.171	83,80	1,93	2
Campo Magro	20.409	2.501	12,25	24.843	19.547	78,68	1,99	22,83
Colombo	183.329	174.962	95,44	212.967	203.203	95,42	1,51	1,51
Curitiba	1.587.315	1.587.315	100,00	1.751.907	1.751.907	100,00	0,99	0,99
Fazenda Rio Grande	62.877	59.196	94,15	81.675	75.928	92,96	2,65	2,52
Pinhais	102.985	100.726	97,81	117.008	117.008	100,00	1,28	1,51
Piraquara	72.886	33.829	46,41	93.207	45.738	49,07	2,49	3,06
Quatro Barras	16.161	14.520	89,85	19.851	17.941	90,38	2,08	2,14
São José dos Pinhais	204.316	183.366	89,75	264.210	236.895	89,66	2,6	2,59

FONTE: Censos Demográficos 2000 e 2010, disponíveis em IPEADATA (2017) e IPARDES (2017a).

Em relação aos dados indicados na Tabela 8, consideram-se necessárias algumas observações. Destaca-se a taxa de crescimento para a população urbana de Campo Magro que, entre os anos de 2000 e 2010, foi de 22,83%. Entende-se que esse dado deva ser relativizado, na medida em que não se referiu a um crescimento real da população, mas a uma mudança na legislação municipal que ampliou o perímetro urbano²⁹. Do mesmo modo chama-se atenção para as taxas de crescimento para Fazenda Rio Grande. Como pode ser observado, a taxa para a população total (a maior da metrópole e a sexta do estado), foi superior à urbana, o que permitiria concluir a respeito de uma possível ampliação da população rural. Porém, isso mostra-se infundado, afinal, desde o final da década de 1970, quando ainda era distrito de Mandirituba, Fazenda Rio Grande sempre teve uma dinâmica de crescimento predominantemente urbano, relacionada sobretudo à implantação de loteamentos populares. Nesse caso, também se tratou de uma alteração na legislação, no entanto, de redução do perímetro urbano, em que dois loteamentos passaram a se localizar em área rural³⁰. E, referente à reduzida taxa de urbanização de Piraquara, considera-se isso como resultado da definição do Guarituba, já citado anteriormente, como área rural.

²⁹ A Lei n. 142, de 14 de dezembro de 2000, ampliou a quantidade de áreas inseridas no perímetro urbano. Sua aprovação ocorreu após a realização do Censo Demográfico de 2000, que teve como referência a data de 01 de agosto de 2000.

³⁰ Isso será discutido com maior detalhamento nos Capítulos 3 e 4.

Esclarecidas essas questões, os dados permitem constatar que, no período 2000-2010, as principais áreas de crescimento estavam localizadas no sentido leste-sudeste-sul-sudoeste da metrópole, evidenciando um vetor distinto das décadas anteriores, principalmente de quando se iniciou o processo de metropolização. Entende-se que esse vetor que vem se consolidando, em especial na porção sudeste-sul-sudoeste, está relacionado a dois processos principais, a industrialização e a produção da moradia. No entanto, se inicialmente a produção da moradia nesse vetor poderia ser considerada como um resultado da atividade industrial, depois, em razão de inúmeros fatores, dentre eles a crescente importância do imobiliário para o processo de reprodução e acumulação do capital, passou a ter um dinamismo próprio. Em um contexto em que a metropolização se acentua, a produção do espaço torna-se cada vez mais importante para a estruturação da metrópole. Tal como afirma Di Méo (2008), a metropolização se identifica com o consumo acelerado do espaço, que reestrutura, produz e desconstrói continuamente a cidade.

A produção da moradia a que se faz referência é principalmente aquela ofertada pelo mercado e voltada para a população com menores rendimentos, afinal, a destinada para as pessoas com maior renda concentra-se sobretudo em Curitiba, embora nesta cidade também exista inúmeros empreendimentos populares. Como indicado ao longo do capítulo, durante algumas décadas, a implantação de loteamentos foi bastante importante para a expansão urbana. No final dos anos 2000, com a criação do PMCMV, a produção da moradia assumiu uma nova dimensão e reforçou a tendência de periferização em curso desde o final dos anos de 1970, em especial a existente na porção sul que é predominantemente formada por empreendimentos residenciais populares. A sudeste, embora a moradia formal seja relevante para a expansão urbana, a indústria também se destaca na estruturação do espaço metropolitano.

Dessa forma, das 413.724 unidades contratadas pelo PMCMV no estado do Paraná, até agosto de 2018, 27,5% estavam na metrópole de Curitiba. Do total da metrópole, 113.734 unidades, 29,3% encontravam-se em Curitiba; 18,6% em São José dos Pinhais; e, 17,2% em Fazenda Rio Grande (MCIDADES, 2018). Tais dados demonstram a relação entre metropolização, produção do espaço e reprodução do capital, afinal, 92% das unidades contratadas na metrópole eram das faixas 1,5, 2 e

3³¹, ou seja, aquelas em que definição de localização, produção e comercialização são realizadas pelas empresas responsáveis pelos projetos, sem a necessidade de intermediação dos governos municipais. O capital imobiliário, em alguns casos vinculados ao financeiro, passou a ser um importante elemento na estruturação da metrópole.

Assim, a totalidade metropolitana que emerge ao final da segunda década do século XXI é uma espacialidade resultante de todas as metamorfoses pelas quais passou ao longo do seu processo de conformação. É resultado de transformações profundas, embora existam elementos de permanência, por isso, sua complexidade. Lencioni (2017), ao tratar do tema, define que o momento é o de uma metamorfose metropolitana, um período de transição, em que presente e passado se combinam, novos processos alteram a estrutura anterior. É um produto da metropolização que tem na produção do espaço a possibilidade de dar sobrevida ao processo de reprodução do capital.

Por isso, considerando a importância da produção do espaço para a metropolização e a reprodução do capital, e tendo em vista que parte da estruturação da metrópole de Curitiba vem ocorrendo por meio da moradia popular ofertada pelo mercado, no próximo capítulo se procederá a uma discussão que busca relacionar os três processos tidos como essenciais para o entendimento da conformação da totalidade metropolitana considerada: produção de espaço, reprodução do capital (imobiliário) e produção da moradia (popular).

³¹ No capítulo seguinte se trarão mais informações a respeito do Programa e das diferenças existentes entre as faixas.

2 A MORADIA COMO ESTRATÉGIA DE REPRODUÇÃO DO CAPITAL

“O homem habita como poeta”³².

“Aconselhamos os governos a abandonar seu antigo papel de produtores de habitação [...]. Essa mudança é fundamental [...] se quisermos que o setor habitacional seja gerido como ele é – um setor econômico de grande relevância”³³.

As duas afirmações acima, retiradas de obras diferentes, demonstram como a moradia (habitação, casa, lar) pode ser concebida distintamente. Situadas em dois extremos, cada uma das afirmações revela um posicionamento sobre a moradia, que vai da concepção de plenitude de uma atividade humana a uma abordagem reducionista/economicista de uma função.

Entre esses dois posicionamentos distintos, se poderia acrescentar inúmeros outros, que podem tanto se aproximar quanto se distanciar de um dos dois pontos apresentados. Entende-se que o crescimento das cidades, a generalização e a mercantilização do urbano, com todas as suas contradições, implica novos desafios à sociedade, dentre os quais se insere a questão da moradia, por isso, a pluralidade de abordagens sobre este tema ao longo do tempo.

A questão da moradia mostra-se, assim, na contemporaneidade, em vários níveis ou escalas, do global ao imediato: meio de reprodução do capital, objeto de expansão do espaço construído, fortalecimento da concepção de propriedade, seletividade em seu acesso, local de reprodução da força de trabalho e/ou da vida, homogeneização, segregação, imposição de padrões construtivos, alteração dos padrões, redução dos modos de viver, conflitos, busca de uma nova ordem.

Embora se concorde que a questão da moradia se insere em perspectivas mais amplas, como a urbana e a do espaço (LEFEBVRE, 2008a), entende-se que a mesma não mais oculta os problemas da cidade e da sociedade urbana, tal como considerou Lefebvre (2006), ao contrário, ela os revela cada vez mais, pois manifesta as contradições entre uma racionalidade econômica que busca mercantilizar tudo o

³² Frase do poeta Friedrich Hölderlin (1770-1843) recuperada por Martin Heidegger em seus seminários realizados na década de 1930, presente em Lefebvre (2008b, p. 79).

³³ Fragmento do texto do Banco Mundial (*Housing: Enabling markets to world*), publicado em 1993, apresentado por Rolnik (2016, p. 79).

que é possível e as necessidades cotidianas da sociedade. Isso se torna mais expressivo ainda nas realidades em que as necessidades básicas da sociedade ainda não foram totalmente sanadas; nas quais, às antigas demandas se somam novas³⁴.

No Brasil, essa situação é atestada pelas inúmeras pesquisas que demonstram como a moradia tem se transformado em um negócio altamente rentável para determinadas empresas, inclusive em empreendimentos definidos como “segmento econômico”, geralmente preteridos em relação aos de padrão elevado. Porém, diferentemente do que se possa crer ou do que as ideologias existentes façam acreditar, obter uma moradia não significa necessariamente que as expectativas ou os anseios de seus moradores sejam atendidos. A pesquisa de Volochko (2011) capta a insatisfação de alguns moradores de um residencial (padronizado, normatizado) produzido sob uma lógica de mercado. Na racionalidade econômica que transformou a produção da moradia em um negócio, não há lugar para a mudança, a diversidade, o encontro. Há, pelo contrário, um empobrecimento do urbano (em seu sentido pleno), em uma realidade em que ele é marcado por várias carências, inclusive habitacionais.

Na metrópole de Curitiba isso não se mostra diferente. A inserção de novos elementos, principalmente os relacionados à produção da moradia em uma escala ampliada por meio do PMCMV, tem alterado a realidade existente. A transformação no modo de produção da moradia não se restringe ao processo produtivo em si, tem extrapolado para outros âmbitos, inclusive o do cotidiano. O *habitar*, atividade humana por excelência, é transformado cada vez mais em *habitat*, função reducionista que se relaciona muito mais à reprodução do capital do que às necessidades sociais.

Em razão da inserção crescente do habitat na metrópole e de todas as suas implicações para a mudança desta espacialidade (e no cotidiano das pessoas), considera-se pertinente demonstrar como esta função foi sendo definida ao longo do tempo, até o momento em que se busca sua hegemonia na produção da moradia popular. Essa é uma das discussões que permeiam o presente capítulo.

³⁴ Lefebvre (1973) mostra como as necessidades sociais se alteram conforme a realidade, o período histórico e os grupos sociais. Pressupõem a satisfação em relação a algo específico, não se reduzem a necessidades biológicas ou fisiológicas (embora as compreendam) e nem a necessidades econômicas propriamente ditas ou a uma soma de necessidades individuais. São necessidades sentidas como tais por grandes grupos humanos e devem ser consideradas pelo conjunto da sociedade, em seu desenvolvimento econômico e cultural.

2.1 DO HABITAR AO HABITAT E A REPRODUÇÃO DO CAPITAL

Como expresse anteriormente, compreende-se que a questão da moradia revela os problemas da cidade e da sociedade urbana, pois torna mais evidente a oposição entre o *habitar* e o *habitat* e a crescente redução do primeiro ao segundo. Lefebvre (1973, 2006) mostra como o *habitar* é uma característica fundamental da condição humana. A habitação, o ato de fixar-se no solo (ou desprender-se dele), o ato de arraigar-se (ou desarraigar-se), o ato de viver aqui ou acolá (e, por conseguinte, o ato de partir, de ir a outra parte), estes atos são inerentes aos seres humanos e não se restringem somente ao alojar-se. Objetivamente, o habitar se expressa em um conjunto de obras, de produtos e de coisas, que têm uma função significativa. O habitar é um ato social e, por isso, muda com a sociedade e com o modo de produção, por mais que determinadas características permaneçam as mesmas (como a delimitação de um espaço fechado, por exemplo).

O levantamento realizado por Benevolo (2014), a respeito da história da cidade, demonstra isso. Por meio da retrospectiva efetuada pelo autor, é possível verificar que o habitar se altera no tempo e no espaço, pois traz em si as características da sociedade a qual pertence. Cidades que tiveram uma vida comunitária e política mais intensa, como na Grécia Antiga, por exemplo, tinham moradias de interiores mais simples, pois a vida cotidiana ocorria sobretudo nos espaços públicos; o habitar envolvia a cidade. Fato também existente nas cidades da Idade Média em que o contato direto das casas com os espaços públicos implicava em um habitar muito característico. Já no Extremo Oriente, o habitar envolvia uma relação muito maior com a espiritualidade e os elementos naturais.

No entanto, em detrimento de toda essa riqueza e as possibilidades do habitar, o *habitat* gradualmente foi se impondo ao conjunto da sociedade. Para Lefebvre (2006, 2008a, 2008b), foi fundamental para isso a emergência do capitalismo industrial, a organização do espaço segundo o modo de produção capitalista e a existência de uma burocracia estatal.

Ressalta-se que, inicialmente, o *habitat* surgiu como uma estratégia de classe: distanciamento e separação das classes sociais no espaço. A destinação de áreas específicas para a moradia dos trabalhadores teve início no século XIX, momento em que levadas sucessivas de migrantes provenientes do meio rural chegavam aos grandes centros industriais europeus. A inserção desses trabalhadores nas áreas centrais e a

intensa exploração a que estavam sujeitos, favoreceram as terríveis condições de moradia existentes e relatadas por Engels (2013 [1845]). Segundo esse autor, nesse momento foi possível observar a grande diferença existente entre a moradia dos trabalhadores e a da burguesia. Para os primeiros, foram destinadas as construções que não tinham qualquer preocupação com a saúde ou conforto de seus moradores. Para os últimos, casas maiores, confortáveis. Salienta-se que antes do advento da indústria, pobres e ricos conviviam muito próximos, inclusive morando em um mesmo edifício.

Engels (2015 [1873]) demonstra como o meio encontrado para solucionar a questão da moradia nas áreas centrais não foi o de eliminar a exploração sobre os trabalhadores, origem dos problemas, mas simplesmente transferi-los para outros lugares. Sob a conveniência do discurso de escassez de moradias adequadas para os trabalhadores, a estratégia serviu tanto para afastar o perigo que a proximidade dos trabalhadores trazia à ordem estabelecida quanto para abrir caminho para a remodelação dos centros e a reprodução do capital em tais áreas. Tal estratégia foi colocada em prática em inúmeras cidades, tendo sido Paris o caso mais emblemático com a atuação de Haussmann, servindo de modelo para outras intervenções.

Assim, o objetivo de separação encontrou respaldo no urbanismo que se desenvolveu a partir do século XIX, em que a extrapolação da racionalidade industrial à cidade favoreceu sua divisão de acordo com funções pré-determinadas: trabalho, moradia, lazer, etc. É, nesse momento, segundo Lefebvre (2013), que os trabalhadores dos centros urbanos foram expulsos para as periferias e se definiu o habitat, ou seja, a imposição de um modo de vida que é normatizado. O habitat, contrariamente à riqueza do habitar, restringe os seres humanos a alguns atos elementares, tais como dormir, alimentar-se e reproduzir-se. O habitat, sinônimo de alojamento, reprime as diversidades das maneiras de viver e procura homogeneizar o espaço “[...] obrigando o ‘vivido’ a encerrar-se em caixas, gaiolas ou máquinas de habitar” (LEFEBVRE, 2008b, p. 79)³⁵.

Ainda que o habitat seja pretendido como uma prática global a toda a sociedade pelo urbanismo emergente, são sobretudo as pessoas com baixos e

³⁵ O termo “máquinas de morar” foi utilizado pela primeira vez por Le Corbusier, em 1921. Esse arquiteto defendia a padronização das casas, de seus objetos e de suas dimensões como meio de baratear a produção habitacional, ao mesmo tempo como forma de se adequar à vida moderna (LE CORBUSIER, 2004 [1930]).

médios rendimentos que sentem e sofrem mais suas imposições. A padronização e a homogeneidade, características do habitat, são encontradas principalmente nos projetos habitacionais voltados às classes populares e médias, produzidos em série em várias cidades europeias (BENEVOLO, 2014). Em tais projetos raras são as oportunidades para iniciativa e liberdade, variações ou interpretações particulares do habitat (LEFEBVRE, 2006).

Além de estratégia de classe e prática, o habitat representa também a disseminação de ideologias. Muitos dos projetos de produção de moradia popular baseiam-se em sua aquisição por meio da compra, tornando seus adquirentes proprietários. Engels (2015), Lefebvre (2006), Capel (1974, 2013), Harvey (2016) e tantos outros autores evidenciam como a transformação dos trabalhadores em pequenos proprietários solapa as perspectivas de contestação e revolução. A consciência passa a se centralizar em torno do consumo e da vida cotidiana e o endividamento sujeita o trabalhador à exploração. A ideologia da casa própria, principalmente pelo endividamento, implica uma alienação que se mostra prática, favorecendo a expansão e a consolidação do habitat com todas as suas misérias; possibilita a instauração da cotidianidade.

Ressalta-se que a cotidianidade se diferencia da vida cotidiana. Kosík (2010) indica que a vida cotidiana é o dia a dia, a distribuição do tempo em cada dia, o ritmo da história individual de cada pessoa. De acordo com o autor, a vida cotidiana tem sua própria sabedoria e experiência, é formada por repetições, mas também por exceções (feriados, comemorações, etc.). Já a cotidianidade representa o momento em que a vida das pessoas se organiza de acordo com um repetitivo e regular ritmo de trabalho, ação e vida. É a manifestação “[...] de um poder impessoal que dita a cada indivíduo seu comportamento, modo de pensar, gosto [...]”. As ações, objetos, coisas, movimentos, processos simplesmente são aceitos, não há contestação, pois tudo se torna instintivo e mecânico (KOSÍK, 2010, p. 84). Portanto, essa alienação cotidiana é, para Lefebvre (1991), uma realidade sem verdade, porque não apenas afasta o cotidiano de sua riqueza, mas também transforma a consciência criadora em passiva e infeliz ao dissimular o lugar da criação e da produção (cotidiano).

Além da alienação pela instauração da cotidianidade, o habitat, no plano prático, materializa a racionalidade econômica redutora. Dessa forma, para Lefebvre (1973), o habitat insere-se dentro de conceitos e modelos elaborados para permitir a aplicação rápida ao menor custo de tempo, de espaço, de dinheiro e de pensamento,

distanciando-se do habitar. Embora seja fácil construir moradias segundo tal concepção, não é possível afirmar que os habitantes realmente estejam satisfeitos ou que levem uma vida digna de ser vivida. Ainda segundo Lefebvre (2006), a aparente satisfação dissimula e elude a miséria generalizada do habitat, marcado pela ação de uma cotidianidade bem ordenada. Além de ter para si apenas aquele espaço medido cuidadosamente, o tempo escapa aos habitantes. Sua vida cotidiana se resume basicamente ao deslocamento diário casa-trabalho e a recuperação das forças para recomeçar tudo no dia seguinte.

Se é com as origens do urbanismo no século XIX que o habitat começa a se instaurar, é sobretudo no século XX que se generaliza, primeiro com a ação direta do Estado, depois com a do capital. Reforça-se o posicionamento de que o habitat (enquanto prática, ideologia e estratégia) é voltado sobretudo às pessoas com médios e baixos rendimentos, com destaque para os últimos, por razões já brevemente apresentadas: separação das classes sociais no espaço e a alienação para evitar a contestação. Tendo em vista essas razões e considerando que durante muito tempo o capital não se interessou pela produção de moradias populares, pois eram consideradas pouco rentáveis, o Estado passou a ser o seu principal produtor (LEFEBVRE, 2006; CAPEL, 1974; ROLNIK, 2016). Ressalta-se que embora o Estado represente efetivamente a classe dominante, em razão de seu caráter dialético e contraditório deve permitir a expressão de interesses e atender algumas demandas das classes dominadas (ENGELS, 2015; LEFEBVRE, 2009).

Rolnik (2016) apresenta inúmeros exemplos pelo mundo de projetos e programas de moradias produzidos pelo Estado para a população com menores rendimentos. Com diferenças marcantes entre si, os projetos vão da produção de moradias para aluguel a aquelas voltadas para sua aquisição mediante a compra facilitada (hipotecas, subsídios, etc.). É importante salientar que, se inicialmente, alguns poucos desses projetos possibilitavam a heterogeneidade social e/ou uma boa localização para as pessoas mais pobres, com o tempo e o fortalecimento das lógicas de mercado com as políticas de austeridade, isto se alterou para a homogeneidade social e o distanciamento espacial dos mais pobres.

Tal situação decorre do fato de que apesar do Estado se encarregar da construção de moradias, isto não torna a habitação um serviço público. Como bem afirmou Lefebvre (2006), a produção de moradias sob a responsabilidade do Estado não altera as orientações de mercado. Os projetos sempre foram concebidos dentro

de uma racionalidade econômica que busca oferecer moradias a menores custos e tempo possíveis. Essa orientação significou (e ainda significa) a concepção e a construção de moradias em que o habitat impera: função pré-determinada, controle rígido do espaço e do tempo, produção em detrimento da criação.

Apesar de todas essas características serem igualmente importantes, entende-se que a última necessita ser melhor explicitada, pois compreende-se que ela se configura como o cerne das transformações, não somente da redução que se operou no habitar, mas também no conteúdo e nas funções das/nas cidades.

Dessa forma, é necessário retomar e precisar os conceitos de produção e criação. Lefebvre (2013) mostra como os seres humanos, através da prática social, do trabalho, podem tanto criar quanto produzir. Enquanto a criação está relacionada às obras, a produção diz respeito aos produtos. As obras possuem algo de único, já os produtos podem se repetir, são resultado de gestos e atos repetitivos. Apesar de parecer uma simples constatação, um jogo de palavras, essa diferenciação permite avançar na compreensão das transformações que se operaram nas cidades ao longo do tempo.

Se se consideram e se comparam as cidades antigas com as modernas, observa-se como as primeiras são obras e as últimas, cada vez mais produtos. Essa distinção entre um espaço-tempo e outro, mostra como no mundo dominado pelo capitalismo as criações humanas cedem lugar aos produtos; as cidades e as áreas de moradia são reproduzíveis. Lefebvre (2013), ao se referir às cidades modernas, salienta como o produto predomina sobre a obra, o repetitivo sobre a unicidade, o artificial sobre a espontaneidade. Em razão do modo como são produzidas, são espaços que possuem um caráter visual cada vez mais declarado. O grande apelo ao visível e às imagens mascara a repetição e a reprodutibilidade e permite a simulação da diversidade.

Enquanto as cidades antigas permitiam mais a criação, o contato e a proximidade, implicando o habitar, as cidades modernas se caracterizam mais pela produção, disseminando o habitat. Apesar de criação e produção ocorrerem ao longo do tempo tanto nas cidades antigas quanto modernas, nestas últimas há uma tendência para que a produção se sobreponha. Em razão disso, o espaço decorrente tem uma lógica marcada pela homogeneidade, pela fragmentação e pela hierarquização. Para Lefebvre (2013), a homogeneização ocorre por meio da transformação do espaço em mercadoria e pelo regime da propriedade privada. Nesse

sentido, cada parte do espaço, através do valor de troca, é intercambiável por outro. Segundo o autor, o espaço da homogeneização nada tem de homogêneo, pois é pela força (soberania, coações, fetiches) que se unificam os fragmentos ou elementos dispersos, que se busca a redução das diferenças. Ao mesmo tempo, esse espaço é fragmentado, há a disjunção, a separação, as particularidades são localizadas para que possam ser controladas e negociadas. Por fim, é hierarquizado, através da distinção entre lugares depreciados e nobres, proibidos e soberanos.

Como indicado anteriormente, o predomínio da produção sobre a criação se configura como o cerne das transformações: redução do habitar ao habitat; homogeneização, fragmentação e hierarquização dos espaços. No entanto, essa produção não é somente aquela dos objetos e das coisas, é a que envolve o espaço social, com suas características e contradições, é a da *produção do espaço*.

De acordo com Lefebvre (2008a, 2013), o espaço não é uma coisa ou coleção de coisas, um produto qualquer entre os produtos, um objeto ou conjunto de objetos, uma mercadoria ou soma de mercadorias, embora os contenha; ele não se reduz aos objetos que contém ou à sua mera agregação. Para o autor (2013), além dos objetos diversos, que são naturais e sociais, o espaço também contém redes e ramificações. Envolve as coisas produzidas e compreende suas relações em sua coexistência e simultaneidade, em sua ordem e desordem. É efeito de ações passadas, ao mesmo tempo permite que determinadas ações se realizem, sugere umas e proíbe outras. Apesar da visibilidade ser uma característica típica do caráter social do espaço, ele dissimula as relações sociais que contém, pois o visível não provoca necessariamente sua legibilidade.

Dadas essas características, o espaço não é produzido como outros produtos. Ele se produz e reproduz em contato com as forças produtivas, ou seja, as condições naturais, técnicas e a divisão social do trabalho, e as relações de produção, entendidas como os relacionamentos fundamentais dos homens com a natureza e dos homens uns com os outros através do trabalho. Ele manifesta sua polivalência ao ser produto, que se utiliza e se consome, e também meio de produção (redes de troca, fluxos de matérias-primas e de energia que configuram o espaço e que são determinados por ele). Não pode ser separado das forças produtivas, nem da divisão social do trabalho, que o modela, nem da natureza, nem do Estado e as superestruturas da sociedade (LEFEBVRE, 2013).

A produção do espaço não é uma novidade, os grupos dominantes sempre o produziram. A diferença que se coloca na contemporaneidade é o fato do mundo da mercadoria não se limitar mais aos conteúdos e aos objetos do espaço. O próprio espaço passa a fazer parte da produção e, por consequência, da formação da mais-valia, por meio da compra e venda de suas parcelas. “O novo é a produção global e total do espaço social” (LEFEBVRE, 2008b, p. 140).

Considera-se que essa transformação que se operou se relaciona com uma das contradições do capital que é a necessidade constante de crescimento (HARVEY, 2016). Quando o fordismo, na década de 1970 deu sinais de esgotamento, viu-se a necessidade de transformá-lo (produção flexível) e de buscar uma nova fronteira de exploração para o capital. Harvey (2016) esclarece como os momentos de crise são essenciais para a reprodução do capitalismo, pois nelas ele se reorganiza e se remodela para criar uma nova versão de seu núcleo dinâmico.

Dessa forma, nesse momento, quando o capitalismo parecia esgotar-se, encontrou na conquista do espaço um novo alento, através de sua compra e venda, das grandes obras e por meio da especulação imobiliária. Não se tratou apenas de vendê-lo simplesmente parte por parte, mas de fazê-lo entrar na produção da mais-valia global. Por muito tempo, o imobiliário (aqui englobadas a construção e a especulação) desempenhou um papel secundário na economia, era um circuito paralelo (e secundário) ao da indústria, responsável pela absorção de capitais em momentos de crise de superacumulação (LEFEBVRE, 2008b). Tal foi o caso, por exemplo, da ampla transformação de Paris realizada por Haussmann, durante o governo de Napoleão III, como forma de investir capitais e contornar a crise de 1848 (HARVEY, 2015). No entanto, como demonstra Lefebvre (2008b), com o crescente investimento de capitais no imobiliário, afinal os lucros são representativos, a mais-valia formada e realizada na indústria decresce, aumentando a formada e realizada pela construção e especulação. Se antes era um circuito contingente, passa a se tornar essencial.

Para Lefebvre (2008b, p. 119), isso decorre do fato de que o imobiliário, através da construção, proporciona lucros superiores à média. Apesar dos avanços tecnológicos, a proporção de capital variável (capital investido na força de trabalho) ainda é maior do que a de capital constante (capital empregado nos meios de produção). A construção civil exige uma numerosa mão de obra, por isso, há a formação de “[...] uma taxa de lucro superior e a formação de uma massa de mais-

valia da qual uma parte retorna às ‘empresas’”. Além da produção do espaço em si, o imobiliário, através da especulação, utiliza o espaço como mediação para que o dinheiro produza dinheiro, sem a necessidade do desenvolvimento de uma atividade produtiva.

A função essencial que o imobiliário assume na economia pode mostrar-se contraditória, pois, dadas as suas características, tende a imobilizar os capitais. Topalov (1979), ao tratar especificamente da construção de habitações, demonstra como o período de rotação do capital no imobiliário é muito mais longo do que em outros setores. Não somente o período de produção de um imóvel é longo, mas também o da circulação da mercadoria produzida. Como a vida útil de um imóvel é maior do que a de outras mercadorias, o tempo de duração de seu consumo também é estendido, o que desacelera o ciclo de rotação do capital.

Contra essa lenta obsolescência das mercadorias imobiliárias e a desaceleração da rotação do capital, Lefebvre (2008a) mostra que há uma mobilização constante e frenética do espaço que leva a construções desnecessárias e à autodestruição dos espaços produzidos. O desencadeamento das forças de “destruição criativa” serve para que o capital produza um espaço que satisfaça suas necessidades em certo momento, para destruí-lo em outro e assim propiciar uma nova expansão. Como esse processo não se sustenta e é permeado por contradições, o capital excedente gerado nos novos espaços produzidos necessita ser investido mediante novas e constantes expansões geográficas (HARVEY, 2016, p. 146).

A análise do processo realizada por Harvey (2014, 2016) evidencia não apenas a formação do desenvolvimento geográfico desigual, já que o capital ao se deslocar para novas frentes de expansão deixa para trás um rastro de desvalorização, principalmente quando se trata da transferência do capital da atividade produtiva para o imobiliário, mas também o aperfeiçoamento dos mecanismos de acumulação já existentes. Nesse sentido, Harvey (2014) desenvolve a noção de acumulação por despossessão³⁶. Para esse autor, todas as características do que Marx definiu como acumulação primitiva ainda permanecem fortemente presentes na

³⁶ Apesar da obra traduzida no Brasil utilizar o termo “espoliação”, priorizou-se a noção que mais se aproxima da utilizada originalmente por Harvey: *dispossession* / “despossessão” (mesmo que isso possa se configurar em um neologismo, apesar de já utilizado na tradução do livro *O enigma do capital e as crises do capitalismo*, do mesmo autor, ou em Rolnik (2016)). Salienta-se que enquanto despossessão remete à ideia de privar ou retirar a posse de alguém pelos mais variados meios, o termo espoliação é mais amplo, pois além de desapossar, envolve também privar alguém de algo por meios violentos, ilícitos ou ilegítimos.

contemporaneidade. Porém, em razão das transformações no capitalismo, criaram-se novos mecanismos e os já existentes foram aperfeiçoados, de modo que se tornaram mais predatórios e especulativos. Esses ajustes permitiram a emergência da acumulação por despossessão, a qual promove a liberação de um conjunto de ativos a custo muito baixo, os quais são apossados pelo capital excedente, que lhes dá imediatamente um uso lucrativo. Embora Harvey (2014) cite inúmeros exemplos para evidenciar esse processo, interessa na presente discussão os que se relacionam à produção do espaço por meio da produção de moradias, do habitat.

A construção civil, seja ela destinada ou não à moradia, diferencia-se dos demais setores produtivos, pois além de possuir um ciclo longo de produção e circulação de sua mercadoria, necessita de uma base fundiária que não é reprodutível. Excetuando-se os casos em que se destrói para novamente construir, a construção civil necessita permanentemente de novas áreas, novas fronteiras de expansão para o urbano (TOPALOV, 1979). Considerando que na sociedade capitalista o acesso à essa base fundiária ocorre via mercado e que o preço da terra é uma criação social³⁷ e que seu valor está associado à sua localização e não às suas características intrínsecas (GOTTDIENER, 2010), o capital excedente procura as áreas que proporcionarão os maiores rendimentos. Nessa perspectiva, a acumulação por despossessão pode ocorrer tanto pela reconstrução quanto pela expansão: enobrecimento de determinadas áreas e impossibilidade de pessoas com menores rendimentos permanecerem em tais lugares (gentrificação); alteração em legislação urbanística e promoção de usos mais intensivos e “lucrativos” (verticalização, grandes estruturas comerciais e de serviços) em detrimento do uso residencial; e, compra de terras rurais ou periféricas, muitas vezes com objetivo especulativo.

A respeito dos processos expansivos da acumulação por despossessão, Gottdiener (2010), tendo como base a realidade estadunidense, demonstra a forte atuação dos especuladores para a expansão urbana. O autor demonstra que em diversos casos os especuladores compraram áreas rurais e as mantiveram por um tempo razoável até que fossem convertidas em urbanas permitindo sua subdivisão e

³⁷ Lefebvre (2013) destaca o papel da especulação na formação dos preços dos espaços produzidos. De acordo com o autor, a especulação altera o jogo das leis econômicas porque faz com que os preços sejam cada vez mais distantes dos valores e custos de produção. O autor cita que ao valor de troca real se acrescentam os preços da compra e venda de signos (prestígio, felicidade, estilo de vida, etc.) e/ou ainda a “escassez” de espaço, argumento utilizado para que determinadas áreas tenham maior valor.

o desenvolvimento de projetos habitacionais por empreendedores. Capel (1974), ao discorrer sobre o caso espanhol, cita situações semelhantes e indica ainda a compra e a manutenção de terras próximas a loteamentos em implantação como reserva futura de valor. Hidalgo, Arenas e Santana (2016), ao tratarem da área do litoral central do Chile, demonstram como a construção de condomínios fechados, em áreas antes ligadas à atividade pesqueira, favoreceu a ampliação do preço dos imóveis na região. E Polucha (2010), ao abordar o caso do “*Ecoville*”, em Curitiba, indica que áreas valorizadas por infraestrutura efetuada pelo Estado foram adquiridas pela iniciativa privada com o objetivo de especulação. Posteriormente, foram lançados vários empreendimentos residenciais verticais de padrão elevado nessa porção da cidade.

Os exemplos citados permitem constatar que a acumulação por despossessão ligada à produção residencial é mais comum do que se imagina: a obtenção de ativos (terra, propriedade fundiária) por um preço baixo e a possibilidade de rentabilidade elevada futura, seja pela transformação do uso do solo, seja pela retenção especulativa, seja pela inserção de infraestrutura e valorização da área.

Nesse sentido se concorda com Lefebvre (2008a, p. 152) quando este autor afirma que a generalização do mercado de habitação tem um papel importante na economia capitalista contemporânea, na medida em que se torna um ramo fundamental da produção, apesar das perturbações (crises) que provoca a partir da especulação. Embora o autor tenha se referido aos “grandes países capitalistas”, cada vez mais essa situação é observada em outras realidades. Rolnik (2016) apresenta vários exemplos que englobam os países definidos como emergentes/em desenvolvimento: Brasil, Cazaquistão, Eslováquia, dentre outros. No âmbito da expansão geográfica do capital, essas realidades se configuram como novas fronteiras de exploração.

A generalização do mercado de habitação, como indicado anteriormente, necessita da inserção contínua de novas áreas para sua expansão. O processo de acumulação por despossessão revela a tentativa de tornar o espaço homogêneo por parte dos grupos que dispõem de capital e se dedicam aos empreendimentos residenciais, tais como promotores imobiliários e construtores. A homogeneização do espaço não deve ser concebida apenas como a eliminação das diferenças, mas a de multiplicar as condições de reprodução do capital por meio da generalização da produção do espaço. Tal como já afirmado, a homogeneização permite que as parcelas do espaço sejam cambiáveis, pressupõe que o espaço receba um valor de

troca. A partir da cambialidade, um lugar pode ser comparado a outro mediante o preço que lhe é determinado (LEFEBVRE, 2008a, 2013).

A tendência do espaço para a homogeneização, ou seja, para um código único, o da troca e do valor de troca (LEFEBVRE, 2008b) revela a tentativa de mercantilização de todas as práticas humanas, do habitar à diversão, por exemplo. Dessa forma, a redução do habitar em habitat demonstra que, além de prática, ideologia e estratégia de classe, é também meio de reprodução do capital. Não há como dissociar essas diversas lógicas em torno do habitat, inclusive, é necessário reconhecer a crescente importância do capital em sua definição.

Diversos estudiosos têm evidenciado como a moradia e o mercado de terras para a habitação se tornaram meios importantes para a reprodução do capital, obviamente que não sem contradições. Harvey (2016), por exemplo, ao tratar mais detalhadamente dos Estados Unidos, demonstra como o mercado de moradias (e toda a especulação associada) colocou o imobiliário como um dos setores de grande relevância na economia. No entanto, a conversão da moradia em objeto de especulação e a crescente contradição entre os valores de uso e de troca deu lugar à crise em todo o sistema econômico e financeiro.

O habitat é levado a um nível de espaço abstrato nunca observado e talvez imaginado. Às misérias que o caracterizam deve ser acrescentada a contradição crescente entre o valor de uso e o valor de troca. Excetuando-se os casos em que a compra da moradia visa unicamente à especulação, deve-se destacar, assim como fez Lefebvre (2008a), que o comprador segue comprando valor de uso.

Ele não compra apenas um volume (mais ou menos) habitável, conversível e comutável com outros e somente assinalado semiologicamente pelo discurso publicitário ou pelos signos visíveis de uma certa “distinção”. O comprador também adquire uma *distância*, a que vincula sua habitação aos lugares: os *centros* (de comércio, de lazeres, de cultura, de trabalho, de decisão). Essas distâncias tornam tal lugar mais ou menos desejável; mas não é exatamente essa “desejabilidade” [...] que desempenha o papel mais importante. O consumo do espaço difere do consumo das coisas não somente pelo tamanho e pela quantidade mas por características específicas. De fato, aqui o *tempo* entra em cena [...]. Compra-se um *emprego do tempo*, ou seja, simultaneamente uma economia de tempo (distância curta ou grande) e uma apazibilidade. (LEFEBVRE, 2008a, p. 128-129, grifos do autor).

A contradição emerge, pois, contrariamente ao uso que a moradia permite, os grupos responsáveis pela produção e comercialização de empreendimentos residenciais consideram-na (em conjunto com a terra urbana de um modo geral) cada

vez mais como um ativo, que tem como função exclusiva a compra e a venda. Nos momentos de crise, tal como a de 2008, essa contradição fica mais explícita, pois a uma grande quantidade de pessoas é negado o valor de uso de uma moradia (HARVEY, 2016).

Ao analisar a expansão do mercado de terras e moradias pelo mundo, em especial nas últimas décadas, Rolnik (2016) demonstra como o valor de troca tenta ao máximo se impor ao valor de uso da moradia, buscando ampliar constantemente suas fronteiras de exploração. A autora apresenta alguns exemplos em que a regularização fundiária de determinados espaços informais de moradia foi incentivada, principalmente por meio da concessão dos títulos individuais de propriedade. No entanto, contrariamente à segurança da posse, presente nos discursos, as ações buscavam antes de tudo ampliar no mercado a quantidade de ativos disponíveis para o capital, em uma evidente ampliação da acumulação por despossessão³⁸.

Os mecanismos de acumulação capitalista (seja ou não via despossessão), cada vez mais aperfeiçoados, mas nem por isso menos danosos, apresentam na contemporaneidade uma característica que se distingue sobremaneira dos existentes até há algumas décadas: os produtos produzidos e comercializados pelo capital imobiliário distanciam-se gradualmente do espaço concreto, embora tenham relação com ele, e conformam-se cada vez mais como uma mercadoria que é espaço abstrato. Harvey (2016) chama atenção para o fato de que a terra tem adquirido importância crescente como forma de capital fictício, cujos títulos de propriedade podem ser comercializados internacionalmente. Botelho (2007), em posição semelhante, destaca que a crescente inclusão do espaço nos circuitos de circulação do capital financeiro, torna-o cada vez mais capital fictício.

Apesar da relação do imobiliário com o financeiro não ser algo relativamente novo, afinal, desde o século XIX já se observa esta imbricação através do fornecimento de créditos para construção, tal como demonstra Harvey (2015), é na contemporaneidade que assume uma escala global, abrangendo distintas realidades e um papel antes nunca observado. A partir das considerações de Capel (2013) pode-se indicar três fatores para a inserção cada vez maior do financeiro no imobiliário.

³⁸ Apesar disso, entende-se que a regularização fundiária é um importante instrumento para que a população que vive em espaços informais de moradia (favelas, por exemplo) possa ser integrada à cidade e ter uma melhoria em suas condições de vida. Ressalta-se que, além dos títulos individuais de propriedade, a regularização pode ocorrer, no caso do Brasil, por meio da concessão coletiva do direito real de uso ou ainda por meio da concessão de uso especial para fins de moradia.

Primeiramente, há grande quantidade de capitais excedentes buscando novas áreas para investimento. O imobiliário, em razão do crescimento e reestruturação das cidades, mostra-se privilegiado, pois teoricamente garante um investimento seguro e que evita a desvalorização de capitais. Em segundo, dado a magnitude de inúmeros projetos, há a necessidade de um volume muito grande de capitais para viabilizar a aquisição da propriedade e a construção. Esses capitais estão disponíveis no circuito financeiro. E, em terceiro lugar, nas últimas décadas, novas possibilidades de financiamento se juntaram às existentes. Contribuiu para isso, as reformas realizadas no sistema financeiro de inúmeros países.

Em relação às reformas, compreende-se que isso favorece decisivamente a expansão do mercado de moradias. Primeiramente, cria os instrumentos que possibilitam a integração do sistema financeiro com o imobiliário, repercutindo diretamente na captação de recursos e na escala de produção. Do mesmo modo, amplia o mercado consumidor, na medida em que aumenta potencialmente a quantidade de compradores através da concessão de financiamentos. A financeirização ocorre tanto na produção quanto no atendimento da demanda.

Dessa forma, a relação entre capital imobiliário e financeiro vai ganhando novos contornos, na medida em que os mecanismos econômicos tornam-se gradualmente mais complexos. A construção necessita crescentemente de financiamentos para a execução de obras, compradores precisam da intermediação das instituições financeiras para obtenção de imóveis, investidores se especializam na especulação e comercialização de ativos imobiliários, inúmeras empresas de todo o mundo ligadas ao imobiliário possuem ações em bolsas de valores, instituições financeiras realizam transações com hipotecas, fundos de pensão são utilizados para investir em hipotecas, especula-se com o capital fictício e assim por diante. Da relação entre imobiliário e circuito financeiro que tinha basicamente uma implicação direta na construção e no espaço concreto, caminha-se para uma relação que se baseia também no fictício e no espaço abstrato.

Para além dos aspectos econômicos, a transformação do espaço em capital fictício amplia o rol dos fetiches a que a sociedade está sujeita. O espaço enquanto capital fictício é mais uma abstração criada pelo homem. Cada vez mais deixa de servir como intermediário das relações entre os atores individuais (por exemplo, a hipoteca entre o comprador e a instituição financeira) para tornar-se uma entidade soberana e opressiva (por exemplo, a execução das hipotecas em contexto de crise

decorrente da especulação desenfreada com o capital fictício), em benefício de uma minoria que o utiliza e se beneficia dele. O abstrato torna-se um concreto ilusório, passa a ter uma existência independente do homem (e, acrescente-se, no caso do espaço enquanto capital fictício, parece praticamente independente de uma materialidade). Lefebvre (2009) explica que as abstrações, os fetiches, aparentam ser reais e, por isso, reinam sobre o humano, oprimindo-o. A alienação, que é essa relação do homem com os fetiches, se manifesta pelo desarraigamento de si e uma perda de si mesmo, afinal, os produtos do trabalho do homem escapam à sua vontade, à sua consciência e ao seu controle.

Pelo exposto, a financeirização do imobiliário contribui para a alienação, pois, como indicado, amplia a quantidade de fetiches. No entanto, a alienação não ocorre apenas nesse nível mais abstrato que é o do espaço enquanto capital fictício, ela está presente também na produção do espaço e do habitat e no cotidiano. Por meio dos fetiches e da alienação, a cidade parece crescer espontaneamente, as contradições são dissipadas, a separação entre ricos e pobres coloca-se como natural, a produção se sobrepõe à criação, o uso é subordinado à troca, o habitar se reduz ao habitat. Concorda-se com Lefebvre (1991) quando o autor afirma que as lógicas aparentes e forçadas, aqui consideradas as relacionadas à produção do espaço, são induzidas por uma naturalização geral do pensamento. O racional se passa por normal, o normal torna-se habitual, o habitual se confunde com o natural e este se identifica com o racional, fechando o circuito.

A naturalização do pensamento, na qual a produção e as ações humanas escapam da consciência, dissimula o que Harvey (2016, p. 19) considera como a contradição mais geral e disseminada, “a contradição entre realidade e aparência gerada”. Nessa perspectiva, é importante retomar o afirmado por Lefebvre (2013): o espaço implica, contém e dissimula as relações sociais, por isso, tende a converter-se em coisa absoluta. A visibilidade, característica típica, não provoca necessariamente a legibilidade e o conhecimento das relações sociais envolvidas em sua produção. Portanto, a produção do espaço não deve ser considerada como algo natural ou efeito de uma força exterior à sociedade, mas como resultado das interações, estratégias, êxitos e derrotas de “[...] grandes grupos sociais, compreendendo classes e frações de classes, assim como instituições [...]” (LEFEBVRE, 2008b, p. 117). Conceber esses grandes grupos sociais e suas respectivas estratégias permite ultrapassar o visível, a aparência gerada, o imediato.

Diversos estudiosos têm se dedicado a identificar esses grandes grupos e suas respectivas estratégias e, em suas análises, constata-se que a produção do espaço não se realiza em função dos interesses dos habitantes, mas como um meio importante de reprodução e acumulação do capital. A acumulação por despossessão é um desses meios, por exemplo. Dessa forma, tendo em vista a importância de tais grupos, muitas vezes identificados como atores ou agentes urbanos, Capel (2013) considera inicialmente importante distingui-los³⁹. Para o autor, os atores são todos os indivíduos e grupos sociais que estão presentes na cidade, vivem e se movem nela. Já os agentes são os que realmente intervêm em sua produção. Entre estes últimos, segundo Capel (1974), encontram-se os proprietários fundiários, os proprietários dos meios de produção, os promotores imobiliários, as empresas construtoras e o Estado (como agente ou como árbitro do processo).

Como pode ser observado, para este autor, os grupos sociais que produzem os espaços informais de moradia, como as favelas, por exemplo, não se configuram como agentes produtores do espaço. Essa posição, baseada no contexto europeu e na perspectiva da produção do espaço pelo capital, contrasta com a de alguns autores, em especial aqueles que se dedicam às realidades de países em desenvolvimento/subdesenvolvimento. Para esses, os grupos sociais excluídos também produzem espaço através da produção da favela, dos assentamentos informais. Segundo Corrêa (1995), a lógica desses grupos baseia-se em uma estratégia de resistência e sobrevivência, embora não esteja totalmente à margem do mercado, afinal, conforme demonstra Abramo (2007), há um mercado informal de moradias, seja nos loteamentos irregulares ou clandestinos seja nos assentamentos populares informais consolidados. Além disso, tais áreas podem ser incorporadas ainda ao mercado formal de terras através das regularizações fundiárias, tal como Rolnik (2016) indica. Salienta-se que, apesar de se reconhecer a importância de tais grupos na produção do espaço no Brasil, na presente discussão, destacar-se-ão os demais agentes, principalmente os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, as empresas construtoras e o Estado, pois busca-se analisar o processo

³⁹ Vasconcelos (2011) também se propôs a essa tarefa tendo como base algumas publicações nas áreas de Sociologia, História e Geografia. Demonstra como as duas noções são utilizadas, muitas vezes sem distinção. Considera que no entendimento da cidade a noção de agente é a mais adequada, posicionamento semelhante ao de Capel (1974 e 2013).

de formação da periferia por meio do mercado formal de empreendimentos residenciais.

Dessa forma, a produção do espaço, tal como indica Capel (1974) é resultado das práticas desses agentes que podem utilizar os mecanismos legais à sua disposição ou atuar à margem destes, obtendo posteriormente a sanção legal correspondente. Sua atuação cada vez menos se dá de modo isolado. A crescente imbricação entre capital imobiliário e financeiro favorece a complexificação das estratégias, tornando cada vez mais difícil individualizá-las. Além disso, considerando que o espaço necessita ser mobilizado freneticamente para viabilizar a reprodução do capital no circuito secundário (LEFEBVRE, 2008a), tais agentes passaram a depender crescentemente de “agentes auxiliares”: especialistas na compra do solo, arquitetos⁴⁰, especuladores, consultores legais (advogados), agentes de comercialização e *marketing* (CAPEL, 2013).

Muitos desses “agentes auxiliares” têm um papel preponderante não apenas para a mobilização constante do espaço, através de sua inscrição completa na troca e no mercado, mas também para a dissimulação das relações sociais presentes no espaço e a ocultação da miséria do habitat. Lefebvre (2006, 2008b) evidencia como os promotores imobiliários (e os de venda associados) não vendem mais apenas uma moradia ou um imóvel, vendem felicidade, estilo de vida, *status*, vida cotidiana maravilhosa. Para o autor (2006, p. 25), a publicidade torna-se ideologia, “o imaginário do habitat se inscreve na lógica do habitat [...]”, contribuindo para o que se entende como a continuidade da contradição entre realidade e aparência gerada e a manutenção da alienação. A ideologia da publicidade veicula outras, a da casa própria, a da felicidade pelo consumo. Esses elementos favorecem o que Lefebvre (2006) considera como a dominação perfeita: exploração aprimorada das pessoas, ao mesmo tempo como produtoras, consumidoras de produtos e consumidoras de espaço.

Todos os processos e estratégias concernentes à produção do espaço e a redução do habitar em habitat são cada vez mais observáveis em distintas realidades.

⁴⁰ A atuação de arquitetos é distinta conforme o tipo de empreendimento residencial. Naqueles voltados à população de maiores rendimentos há um forte apelo à arquitetura diferenciada e exclusiva. Já nos empreendimentos residenciais populares, impera a padronização dos projetos (SHIMBO, 2010; ROLNIK, 2016), demandando uma menor atuação destes profissionais. No entanto, apesar disso, entre alguns arquitetos já há uma avaliação crítica sobre a atuação desses profissionais, demonstrando a necessidade de se desenvolver projetos de empreendimentos residenciais populares adequados às demandas dos moradores.

A difusão de ideologias permite a crescente incorporação do espaço ao processo de reprodução e acumulação do capital, que, a partir das últimas décadas, tem encontrado na produção de empreendimentos residenciais uma das saídas para o capital excedente. No entanto, embora isso se configure como um processo global, em uma tentativa de homogeneização do espaço, as distintas realidades imprimem especificidades ao processo. As forças incidentes de reprodução de lógicas e estratégias se combinam e se adaptam às características locais ao mesmo tempo em que as alteram. Além disso, em um contexto de desenvolvimento geográfico desigual, Harvey (2014) chama a atenção para o fato de que é nas regiões mais vulneráveis que a acumulação por despossessão manifesta-se de modo mais vicioso e desumano. Por isso, no próximo item se abordará como os processos descritos se realizam em uma realidade específica, a brasileira.

2.2 MORADIA E PERIFERIA NO CONTEXTO BRASILEIRO

A produção do espaço se configura como um processo que se relaciona principalmente ao urbano, pois é através dele que se se generaliza. A realidade urbana, tal como afirma Lefebvre (2008b), torna-se força produtiva e cada vez mais serve à formação, realização e distribuição da mais-valia. Isso porque o urbano é centralidade, movimento, simultaneidade e encontro (LEFEBVRE, 2006, 2008b), características crescentemente necessárias à reprodução do capital.

Nesse sentido, a incidência do processo de produção do espaço ocorrerá com diferenças conforme a realidade urbana que se considere. A urbanização não é uniforme a toda a superfície do planeta, justamente porque é um processo e, por isso, deve ser compreendida como um movimento espaço-temporal, tal como já afirmado em outro momento do texto.

Tendo em conta a realidade brasileira, pode-se afirmar que a urbanização se generalizou apenas recentemente. Santos (2008), ao apresentar a evolução da urbanização brasileira, demonstra que este processo iniciou seu desenvolvimento no século XVIII, no entanto, se generalizou somente a partir do terceiro terço do século XX. A base para sua expansão foi a industrialização que ocorreu a partir das décadas de 1940 e 1950. As alterações na divisão social e territorial do trabalho implicaram o elevado crescimento demográfico nas cidades e a inversão no lugar de residência da população brasileira que, de predominantemente rural, passou para urbana (década

de 1970 em diante), obviamente que com distinções regionais. Se, em 1940, 31,24% da população residiam nas cidades, em 1970, o percentual passou para 55,92%.

Deve-se considerar também que, além de recente, a urbanização brasileira do mesmo modo possui outras especificidades. Segundo Santos (2008), ela apresenta conteúdos e dinâmicas ligados à modernização que se iniciou nos anos de 1960 e 1970. Essa modernização foi responsável por priorizar investimentos que beneficiaram algumas empresas, sob a ideologia do crescimento econômico, em detrimento de outras e da população de um modo geral, a quem foi imposto enormes sacrifícios. Em razão dessas características, essa modernização é considerada pelo autor (SANTOS, 2009, p. 15) como incompleta, pois nela se justapõem o vigor da economia e suas expressões materiais e o “[...] atraso das estruturas sociais e políticas”. O mais moderno convive com as carências mais marcantes.

Isso é tão característico da urbanização brasileira, que suas cidades apresentam problemáticas similares, apesar de cada uma ter sua própria história: habitação, emprego, saúde, educação, transporte, segurança, por exemplo, são problemas comuns, embora mais explícitos nas grandes cidades. Tais problemas devem ser considerados como resultado da urbanização que se empreendeu em torno da expansão capitalista que orientou os gastos públicos para os investimentos econômicos e não para as demandas sociais (SANTOS, 2008; KOWARICK, 2017).

Maricato (2000, p. 22), ao tratar da temática, apresenta outros elementos para sua compreensão. Para a autora, a grande indústria fordista promoveu mudanças significativas não apenas no consumo, pois novos produtos passaram a ser produzidos no país, mas também nas cidades. A massificação do consumo de eletrodomésticos, eletrônicos, automóveis, por exemplo (inicialmente restritos às pessoas de maior poder aquisitivo e depois disseminados para a maior parte da população, principalmente pelo sistema de crédito), mudou o conjunto do ambiente construído. Apesar da transformação ter sido profunda, pois abrangeu desde a ocupação do solo até o interior das residências, não significou que tenha sido homogênea. Todos os bens modernos passaram a integrar uma realidade “[...] em que a pré-modernidade sempre foi muito marcante, especialmente na moradia ou no padrão de urbanização nos bairros da periferia”.

Essa pré-modernidade, para Maricato (2000), tem suas origens não nas últimas décadas em que a urbanização se generalizou e exacerbou inúmeros problemas, mas nos cinco séculos de formação da própria sociedade brasileira.

Segundo a autora, são fundamentais para a compreensão da urbanização brasileira a questão fundiária, com a Lei de Terras de 1850, e a emergência do trabalho livre, em 1888.

Maricato (2000) demonstra que, no Brasil, o crescimento urbano sempre esteve ligado à exclusão social, desde o início do trabalho livre. A venda da força de trabalho deveria garantir que sua reprodução ocorresse via mercado, o que não foi garantido em razão do predomínio dos baixos salários. Como o acesso à moradia se dá por meio do mercado e a remuneração é insuficiente para isso, teve início o problema da habitação que se acentuou com as altas taxas de crescimento populacional urbano. Para saná-lo, parte da população passou a apelar para expedientes como a construção de casas em áreas irregulares ou posteriormente em terrenos mais baratos comprados em locais muito distantes e sem infraestrutura. Soma-se a isso as reformas urbanas, que, desde o final do século XIX e início do XX, implantaram as bases para o desenvolvimento do capital imobiliário, com obras de saneamento e embelezamento paisagístico, e a expulsão daqueles que não puderam arcar com os custos do processo para as franjas da cidade e os morros. Ao longo do século XX até os dias atuais as lógicas indicadas permanecem vigentes.

Isso favoreceu uma urbanização que se manifesta na segregação, na desigualdade de acesso às positivities do urbano e na espoliação. Embora tais características também estejam presentes em outras realidades, inclusive naquelas de países considerados desenvolvidos, no Brasil, assume magnitude expressiva; não é algo residual ou resultado de uma conjuntura específica. Considera-se também que grande parte da problemática urbana brasileira tem origem na moradia. Reforça-se aqui o afirmado em outro momento do texto, a questão da moradia não oculta os problemas mais amplos da cidade e do urbano, ela os revela, pois manifesta as contradições entre valor de uso e valor de troca, entre mercantilização e necessidades básicas.

A moradia acessível às pessoas de menores rendimentos é geralmente aquela localizada em áreas carentes de infraestrutura e serviços básicos, isto porque tais serviços são desigualmente distribuídos e sua oferta influencia no preço da terra urbana. O aumento da demanda por serviços em tais áreas não é acompanhado pelo seu atendimento satisfatório, favorecendo assim os problemas em saúde, educação, segurança, dentre outros, que atingem justamente aqueles que mais os necessitam. Em certos casos, a situação é tão desesperadora que os poucos rendimentos obtidos

são gastos com alguns desses serviços. Entende-se que aqui se encontra uma estruturação perversa: a segregação imposta impede a obtenção de algumas virtualidades do urbano e isto amplia a *espoliação* sobre os mais pobres. Vale destacar que no caso da realidade brasileira, nem se trata das positivities do urbano indicadas por Lefebvre (2006) – o encontro, o habitar, a simultaneidade, a convergência, o encontro da obra e do produto –, mas do indispensável à manutenção das condições mais essenciais à reprodução da vida.

Por isso, compreende-se que no contexto brasileiro, a moradia (entendida em relação às suas condições materiais, modo de obtenção, localização, etc.) expressa a problemática urbana, pois evidencia como a despossessão e a espoliação podem se combinar e resultar em uma realidade marcadamente desigual e injusta. Kowarick (1980), no final da década de 1970, evidenciou como a expansão e a estruturação das cidades brasileiras tinham como característica a apropriação imobiliária das áreas melhor servidas por infraestrutura e serviços. Situação que permanece vigente nos dias atuais. Uma versão moderna de “cercamento”, a persistência da acumulação primitiva por meio da terra urbana. Sem condições de ficar em tais locais, a população mais pobre foi (é) impelida a viver em áreas mais precárias e desprovidas de investimentos públicos. Nessa perspectiva é que a espoliação se combina com a despossessão. A espoliação, para Kowarick (1980, 2017), resulta de um somatório de extorsões que ocorre por meio da precariedade ou inexistência de serviços de consumo coletivo que, junto com o acesso à moradia, se mostram necessários para a sobrevivência. Tal como o autor (2017) define, o processo espoliativo retira ou não fornece o que um grupo ou classe considera como direito seu, não somente na perspectiva da legislação, mas sobretudo na percepção coletiva de sua legitimidade.

Como processos, a despossessão e a espoliação ocorrem e se combinam diferentemente no tempo e no espaço. Relacionadas a dinâmicas que acontecem em distintas escalas, favorecem a conformação de espacialidades que apresentam tanto características comuns a várias outras, quanto peculiares que se referem a particularidades locais e/ou regionais. Atrelam-se à estruturação do padrão centro-periferia nas cidades brasileiras, mas também, ao longo do tempo, transformam esse padrão, conformando cidades e metrópoles em que centralidades são criadas em áreas outrora periféricas, através de novas ações de despossessão, e periferias se formam ou se consolidam pela continuidade da espoliação. Entende-se que o modo

como ocorreu a estruturação da metrópole de Curitiba, indicado no Capítulo 1, demonstra isso.

Nesse contexto, compreende-se que a moradia popular se coloca no âmago dessa relação pois não somente revela tais processos, mas também as alterações que vão ocorrendo nos mesmos. As formas e os locais de moradia evidenciam isso⁴¹. Por essa razão, considera-se pertinente indicar como, ao longo do tempo, a moradia popular no Brasil, pelas transformações e permanências, é um reflexo de ações e processos mais amplos, dentre eles a despossessão e a espoliação, e, concomitantemente, coloca-se como um elemento importante na estruturação dos espaços urbanos e metropolitanos, alterando tais espacialidades.

2.1.1 A casa própria e a periferia: a emergência dos loteamentos

Até a década de 1940, de acordo com Bonduki (2004), a casa de aluguel era a forma predominante de moradia⁴², tanto para operários quanto para a classe média, afinal, não havia sistemas de financiamento de habitação. A construção de casas para aluguel (cortiços, vilas, conjuntos de casas geminadas, mini palacetes de edificação seriada, etc.) com capital excedente não tinha como objetivo a produção de uma mercadoria, mas a obtenção de uma renda mensal por meio da locação. Situação que se distingue da existente na contemporaneidade, em que predomina a produção como forma de obtenção de mais-valia. Muitas dessas casas de aluguel estavam inseridas nas áreas mais centrais, o que permitia maior contato entre pessoas de distintas classes.

No entanto, a partir da década de 1940, várias estratégias e ações convergiram para que a *casa própria* ganhasse espaço e os mais pobres fossem

⁴¹ “[...] o modo como é satisfeita a necessidade de um teto é um critério que nos permite saber como são satisfeitas as outras necessidades” (ENGELS, 2013, p. 107). Essa afirmação de Engels, realizada há mais de 170 anos, mas ainda válida, mostra como a análise da moradia popular pode ser reveladora de outros processos.

⁴² Essa informação mostra-se válida sobretudo para as grandes cidades brasileiras daquele momento e deve-se ter cautela em sua generalização para todo o país, pois Bonduki (2004) baseia-se na realidade de São Paulo. Dessa forma, em 1940, segundo Kowarick (2017), os domicílios alugados correspondiam a 75% do total existente na cidade de São Paulo. De acordo com os dados do Censo de 1940, em Curitiba, o percentual chegava a 45,6%. Diferentemente, nos municípios do entorno de Curitiba (Araucária, Campo Largo, Piraquara e São José dos Pinhais), os domicílios alugados não chegavam a 20% do total (IBGE, 1951). Apesar do percentual de Curitiba não ser tão elevado quanto o de São Paulo, mostra-se bastante superior aos municípios do entorno, indicando como o aluguel tinha importância nas cidades maiores.

gradualmente sendo retirados das áreas centrais. Nesse momento, iniciou-se a propagação do discurso (ideológico) de que a casa própria simbolizava o progresso material do trabalhador urbano. Para Bonduki (2004), esse discurso tinha algumas implicações que se relacionavam aos interesses das elites, apesar disto não estar claramente articulado naquele momento: transferir os custos de moradia para o Estado e os trabalhadores e segregá-los em áreas distantes, através da eliminação dos cortiços nas áreas centrais. Para o Estado Novo a difusão da casa própria era um meio de estabilizar o regime, em contraposição ao avanço das ideias socialistas e comunistas.

Dessa forma, Bonduki (2004) revela que a moradia assumiu um papel de destaque no discurso e nas realizações do Estado Novo. Através da educação (doutrinação) buscava-se desenvolver a ideia de que a aquisição da casa própria simbolizava o progresso material e que sua obtenção dependia unicamente dos esforços individuais dos trabalhadores. Nota-se que através de tais discursos, toda a responsabilidade recaiu apenas sobre o indivíduo. O Estado não somente eximiu-se de resolver a questão como também não atacou as causas que originaram a problemática da moradia (baixos salários, valorização diferenciada da terra urbana, propriedade da terra urbana, etc.).

Em tal contexto, para os trabalhadores, obter a casa própria significou morar em áreas muito distantes, destituídas do mínimo material que caracteriza o viver em uma cidade: inexistência de luz elétrica, água encanada e coleta e tratamento de esgoto. Não se tratou de ir morar em uma casa localizada em uma área carente de infraestrutura e serviços. Representou garantir minimamente um *pedaço de chão* nos loteamentos periféricos, nem sempre regulares ou autorizados pelas municipalidades, ficando a responsabilidade da construção da casa para o próprio adquirente.

Mesmo sendo precários, o preço dos terrenos era elevado para grande parte da população, por isso, uma solução encontrada foi sua comercialização por meio dos pagamentos parcelados. Bonduki e Rolnik (1979, 1982) explicam que o mais importante na compra do terreno não era tanto seu preço total nem a quantidade de parcelas a ser pagas, mas o quanto seria dispendido mensalmente pelo comprador, se estaria compatível com seus poucos rendimentos. Os pagamentos poderiam se estender por anos, conforme o contrato estabelecido.

O fato é que desde o início do Estado Novo, o loteamento era admitido como um importante meio para se adquirir a casa própria e “resolver” a questão da moradia

popular. Isso é atestado pela promulgação de decretos-leis já no final da década de 1930 que visavam regulamentar esse tipo de empreendimento e a sua comercialização através do pagamento em parcelas. No Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, se reconhecia explicitamente a importância do crescimento do processo de loteamento de áreas e das compras de terrenos em prestações, demonstrando que a lei era necessária para dotar de maior segurança tais transações, principalmente para os compradores. Pelo exposto no decreto-lei, até então, os compradores de lotes tinham como garantia apenas a seriedade e a boa-fé das empresas vendedoras, afinal, não existia uma legislação que impedisse a transferência ou oneração de lotes já comprometidos ou ainda possibilitasse a verificação dos títulos de propriedade dos vendedores. Um ano depois, o Decreto n. 3.079, de 15 de setembro de 1938, foi promulgado com o objetivo de regulamentar tais questões. Pelo fato de essa legislação privilegiar os aspectos jurídicos dos loteamentos e não tratar do controle urbanístico (BONDUKI, 2004), o resultado foi a criação de muitos loteamentos totalmente desprovidos de infraestrutura e serviços mínimos. Além disso, como já citado, a simples existência de legislação não implica necessariamente em seu cumprimento, haja vista a quantidade significativa de loteamentos clandestinos e irregulares que foram criados posteriormente.

Em conjunto com essas leis, uma outra também foi bastante importante para a difusão da casa própria como principal forma de provisão de moradia para trabalhadores: a Lei do Inquilinato (Decreto-Lei n. 4.598, de 20 de agosto de 1942), que regulamentou e congelou os aluguéis. Essa lei teve diversas versões entre 1942 e 1964 e contraditoriamente ao seu objetivo de proteger o inquilino, favoreceu a expansão do mercado de moradias a partir de duas situações: de um lado, reduziu a quantidade de casas disponíveis para alugar, pois a obtenção de renda através do aluguel tornou-se menos vantajosa com o seu congelamento; de outro, a condição de inquilino se tornou incômoda, na medida em que era incerto se ao final do contrato se manteria o preço do aluguel e/ou teria o imóvel à sua disposição. A incapacidade do Estado em promover a produção de moradia em grande escala, aliada a todos esses fatores, favoreceu a produção da moradia por meios alternativos, dentre eles, o loteamento periférico (BONDUKI, 2004).

Em razão disso, o loteamento periférico passou, a partir da década de 1940, a se configurar como a forma mais comum de moradia popular em grande parte das cidades brasileiras, principalmente nas maiores, a ponto de favorecer a emergência

de um padrão de estruturação denominado de *centro-periferia* (conforme tratado anteriormente). A periferia que antes se referia apenas aos locais distantes, passou a ter uma outra conotação, a que abrange a precariedade material e a presença da população de baixa renda (ALVES, 2011), em contraposição ao centro, a área mais dotada de infraestrutura e que concentra a riqueza, os bens, serviços e as pessoas de renda mais elevada⁴³.

Assim, segundo Caldeira (2011), além da separação de classes sociais no espaço da cidade, relacionando-se as áreas periféricas e precárias com a população pobre e as áreas mais centrais, bem estruturadas, com as classes média e alta, o padrão centro-periferia também tem ainda outras três características principais. A primeira se refere ao fato de que a ocupação da cidade é dispersa ao invés de concentrada. Áreas ocupadas são intercaladas com inúmeras outras vazias, prevalecendo os interesses dos loteadores e especuladores. Não há uma orientação de ocupação urbana segundo um planejamento prévio. A segunda característica diz respeito à disseminação da aquisição da casa própria para a maioria dos moradores, tanto ricos quanto pobres. E a terceira implica na importância do sistema de transporte baseado no uso do ônibus para os pobres e do automóvel para os ricos. Como indica a autora, muitas linhas de ônibus foram criadas segundo interesses imobiliários, pois permitiam lotear áreas mais distantes.

Nesse padrão de estruturação, a periferia passou a ser uma espacialidade integrante das áreas urbanas brasileiras, ampliadas segundo interesses imobiliários e especulativos que se beneficiaram do crescimento populacional decorrente das migrações que ocorreram nas décadas seguintes e da inexistência de políticas efetivas de moradia. Acrescenta-se a isso os resultados nefastos das políticas de planejamento ou de intervenção urbana que, diferentemente de beneficiar o conjunto da população, tornaram mais difícil o acesso das pessoas de menor rendimento às áreas mais estruturadas e crescentemente valorizadas a cada nova melhoria ou intervenção. Estratégia que se repete pelo mundo e ao longo do tempo, como mostram Engels (2015), Lefebvre (2006), Harvey (2015), dentre outros.

Dessa forma, a produção da periferia através dos loteamentos esteve muito mais ligada à ação de agentes privados, como proprietários fundiários e promotores

⁴³ Destaca-se que atualmente há novas formas de ocupação do solo em que a população de renda mais elevada, através dos condomínios, também pode residir em áreas mais distantes do que é considerado área central.

imobiliários, do que à ação do Estado, evidenciando a importância deste tipo de empreendimento para a reprodução do capital por meio da produção do espaço, inclusive pela acumulação por despossessão. Ultramari e Moura (1994) indicam como a produção dos loteamentos nas periferias era considerada rentável, na medida em que os gastos com infraestrutura eram muito menores do que os exigidos (por compradores e Estado) nas áreas mais centrais. A expansão urbana desencadeada em várias cidades brasileiras, entre elas as que compõem a metrópole de Curitiba, apresentada no Capítulo 1, por este tipo de empreendimento atesta sua rentabilidade. A despossessão atua tanto na conversão de terras rurais em urbanas e em seu parcelamento quanto na retomada dos lotes em que os compradores não conseguiram arcar com as prestações. Nesse último caso, o lote encontra-se mais valorizado, seja pela existência de construções seja pela ocupação do loteamento.

Além disso, Bonduki e Rolnik (1982) chamam a atenção para o fato de que o padrão de crescimento por meio dos loteamentos também foi interessante para a especulação imobiliária. Tais loteamentos, em muitos casos, não foram criados na continuidade da malha urbana, ao contrário, localizaram-se em áreas distantes e desconectadas, como indicado anteriormente. Com sua ocupação e a inserção gradual de infraestrutura ao longo do tempo, as áreas localizadas nos interstícios da malha urbana se valorizaram. É a fórmula básica da valorização imobiliária pela especulação.

Segundo Bonduki e Rolnik (1979, 1982), no início da proliferação desses empreendimentos, era comum que o próprio proprietário realizasse o parcelamento. Posteriormente, em decorrência da complexificação do processo, entrou em cena o papel do promotor imobiliário, que poderia tanto comprar uma área para realizar um empreendimento ou efetuar uma parceria com um proprietário de uma gleba, que os autores chamam de sistema de concessão. Neste caso, o promotor se responsabiliza pelo projeto, aprovação, obras necessárias (terraplanagem, arruamento, infraestrutura em geral), elaboração do plano de vendas, definição do preço e prestações, contato com corretores, recebimento das prestações e encaminhamento de documentação (escrituração). Os lucros das vendas são repartidos conforme o estipulado no início da parceria.

Na produção do espaço através dos loteamentos, o Estado entra como um regulador, que pode tanto facilitar ou dificultar o processo. No caso dos loteamentos populares, inúmeros autores indicam como as administrações municipais foram

muitas vezes coniventes com a criação de loteamentos precários. Além disso, pode-se acrescentar o fato de que foi somente no final da década de 1970, que se instituiu uma legislação de âmbito nacional que tratava do parcelamento da terra urbana e apenas no final dos anos de 1990 que se definiu a infraestrutura básica necessária nos loteamentos⁴⁴, ou seja, tais medidas legais vieram muito tempo depois que o processo já estava bastante avançado e consolidado em inúmeras cidades brasileiras. Do mesmo modo, reforça-se o afirmado inúmeras vezes neste texto, a promulgação de leis não garante necessariamente sua aplicação, haja vista a persistência da criação de loteamentos irregulares ou clandestinos no Brasil.

Ainda que os corretores de imóveis não atuem de forma direta na produção do espaço, sua atuação como “agente auxiliar” é imprescindível para a construção da cidade e o funcionamento do negócio imobiliário (CAPEL, 2013). Bonduki e Rolnik (1979, 1982) destacam seu papel relevante para o “sucesso” de muitos empreendimentos. Os corretores são os intermediários no negócio. Sua atuação se dá no contato direto com os possíveis compradores. Para tanto, durante a proliferação dos loteamentos, utilizaram diversos expedientes, relacionados especificamente ao público-alvo dos empreendimentos: distribuição de propaganda em filas de ônibus e de casamentos em cartórios, construção de barracas de propaganda ao longo das vias de penetração até a área do loteamento, dentre outros.

Na periferia produzida por tais agentes, os moradores tiveram que encontrar soluções para resolver por si próprios o problema da moradia, afinal, os loteamentos eram um meio de acesso apenas a um pedaço de chão, a uma propriedade. Por isso, aos pagamentos mensais do lote se acrescentam não apenas os gastos financeiros com a construção da moradia, mas também o tempo dispendido em sua produção. Na inexistência de auxílios e/ou financiamentos estatais para a obtenção ou construção da casa e em razão dos recursos bastante escassos, a solução foi a produção da moradia através da autoconstrução. Nesse processo, de acordo com Bonduki (2004), o proprietário/morador se responsabiliza por todo o processo: compra do terreno, desenho do esquema de construção (sem qualquer apoio técnico),

⁴⁴ A Lei n. 9.785, de 29 de janeiro de 1999 alterou, dentre outras leis e decretos, a Lei n. 6.766/1979. A infraestrutura básica definida pela Lei n. 9.785/1999 foi a seguinte: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não. Posteriormente, a redação foi alterada pela Lei n. 11.445, de 05 de janeiro de 2007.

obtenção dos materiais e agenciamento da mão-de-obra, podendo ser gratuita ou remunerada informalmente.

Maricato (1982) mostra que a autoconstrução foi o meio encontrado pela população trabalhadora para resolver o problema da habitação, trabalhando nas horas de folga e nos fins de semana com a ajuda de amigos, parentes e vizinhos. Esse trabalho gratuito e adicional⁴⁵ pode perdurar por anos e é realizado em prejuízo de outras necessidades também essenciais (KOWARICK, 1980; MARICATO, 1982). É o processo constante de construção, do provisório, das obras inacabadas que caracterizam materialmente os loteamentos periféricos.

A despeito de todos os esforços, muitas habitações se deterioram rapidamente, afinal, são realizadas por trabalhadores na maioria das vezes não especializados e com o uso de materiais de qualidade inferior, o que exige mais gastos com os constantes reparos. Bonduki (2004) salienta que todo esse sacrifício era justificado por se entender que morar de modo precário e trabalhar em todos os momentos livres seria uma condição temporária, já que a casa representaria o meio de sair do aluguel e a formação um patrimônio familiar. Ressalta-se que em um contexto de várias incertezas, apesar de toda a espoliação a que estão sujeitos os moradores dos loteamentos, a casa autoconstruída é uma forma de garantir a moradia: redução dos gastos ao longo do tempo, posse de um bem, etc. (KOWARICK, 2017).

Compreende-se que, na produção da periferia pelos loteamentos e pela autoconstrução, a noção de *casa própria* assume um significado muito mais amplo do que o referente à propriedade (e da possível segurança que este tipo de moradia proporciona em momentos de crise). Ultrapassa esse significado para incorporar o trabalho realizado pelos *próprios* moradores, com suas *próprias* mãos. A casa é própria também no sentido de que cada tijolo assentado, cada telha colocada, cada madeira pregada, cada cômodo construído tem o trabalho materializado de seus moradores. Aqui não se trata apenas do sentimento de conquista que é valorizado pelas ideologias, como as que enaltecem o mérito, mas de, em uma sociedade marcada pela desigualdade e pela espoliação, sobreviver e tentar viver na sua própria

⁴⁵ Para Oliveira (2015 [1972]), a autoconstrução se relaciona com a acumulação primitiva, pois é um trabalho não pago que amplia a taxa de exploração da força de trabalho. A diminuição de custos com a moradia reflete-se na redução dos custos da reprodução da força de trabalho, deprimindo-se os salários pagos pelas empresas. Essa matriz explicativa foi utilizada por Kowarick (1980) e Bonduki e Rolnik (1982) em seus trabalhos sobre os loteamentos periféricos em São Paulo.

casa, mesmo que ela apresenta problemas de habitabilidade, esteja fora de padrões estéticos e localize-se em áreas longínquas e sem infraestrutura. É, em um primeiro momento, a sobreposição do uso (apesar de todos os problemas) sobre a troca. É a luta pelo habitar.

Por fim, é necessário ressaltar que a periferia não é uma espacialidade indistinta. Como Kowarick (2017, p. 43) afirma, são “Periferias... No plural”. Os inúmeros loteamentos criados são muito diferentes entre si. Alguns conseguiram várias melhorias ao longo das décadas, outros apenas algumas. Os mais recentes, quando totalmente regulares, se distinguem pela infraestrutura existente. No conjunto dos espaços urbanos e metropolitanos, as periferias são transformadas ao longo do tempo, seja pela ação dos moradores, seja pelo Estado ou ainda pelo próprio capital, através de novas ações de acumulação por despossessão, valorizando algumas áreas periféricas em relação a outras. Além disso, no decorrer das décadas, outras formas de moradia se somaram aos loteamentos na periferia, sendo a favela um dos modos mais difundidos. Porém, considerando-se o mercado formal de moradias, no Brasil, há outros tipos de moradia popular que passaram a caracterizar a periferia, para além do loteamento, trata-se daquelas produzidas no âmbito de programas governamentais de habitação.

2.1.2 Os conjuntos habitacionais: a moradia popular e o habitat

A partir da década de 1960, foram implantadas algumas ações estatais com o objetivo de desenvolver uma política habitacional no Brasil. No contexto do governo da ditadura militar, a política adotada baseou-se no acesso à moradia unicamente através da propriedade e em vinculação direta com o sistema financeiro. Como salienta Royer (2009), quando é apenas por meio da propriedade que se tem a possibilidade de se acessar a moradia, o crédito se torna o principal instrumento das políticas habitacionais. Por isso, a concomitância do desenvolvimento das políticas de habitação e financeiras.

Dessa forma, em 1964, através da Lei n. 4.380, de 21 de agosto, foram criados o Banco Nacional de Habitação (BNH), o Sistema Federal de Habitação e Urbanismo, as Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e se instituiu a inovação da correção monetária em contratos imobiliários. O BNH era o órgão central e financiador do SFH. Nesse mesmo ano

também foi promulgada a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que tratava dos condomínios e incorporações imobiliárias, considerada essencial para a estruturação do mercado habitacional e imobiliário, na medida em que a forma condominial passou a ser bastante utilizada em empreendimentos residenciais e comerciais (ROYER, 2009), inclusive nos conjuntos habitacionais desenvolvidos pelo Estado.

Além das motivações de manutenção da ordem e a tentativa de legitimação do governo da ditadura, a criação do BNH, segundo Rolnik (2016), foi resultado de coalização de interesses empresariais, notadamente da construção civil, que foram diretamente beneficiados com a geração de empregos e o fortalecimento do setor na economia a partir do desenvolvimento da política habitacional pelos sucessivos governos da ditadura militar. O banco era responsável pela mobilização de recursos, os quais eram transferidos para inúmeros agentes privados responsáveis pela execução das obras (SHIMBO, 2010). A política habitacional elaborada tinha como fundo financeiro vários tipos de recursos, provenientes de diversas fontes, destacando-se aqueles originários dos depósitos no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), criado em 1966, através da Lei n. 5.107, e das cadernetas de poupança, por meio do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE) (ROYER, 2009).

De acordo com Shimbo (2010), a política habitacional era segmentada segundo faixas de renda familiar, sendo cada uma responsabilidade de um agente específico. Para as faixas de renda superior a seis salários mínimos, que poderiam obter crédito bancário, os recursos eram provenientes do SBPE e a responsabilidade era da atuação privada, sem participação direta de agências estatais. Nos casos de faixas de renda inferior a esta, o FGTS era a principal fonte de recursos e a promoção da política era centralizada no BNH e nas Companhias de Habitação (Cohabs).

Em relação às Cohabs, já nos dois primeiros anos (entre maio de 1964 e outubro de 1965), foram criados dezenove no país, seguindo o exemplo do então estado da Guanabara que, por meio da Cohab-GB (Companhia de Habitação da Guanabara), havia construído grandes conjuntos habitacionais periféricos no início da década de 1960, como o Cidade de Deus e a Vila Kennedy, em um processo de remoção em massa de favelas (ROYER, 2009, ROLNIK, 2016). Esse modelo (remoção de favelas e construção de grandes condomínios) foi adotado como diretriz de política habitacional em várias cidades. Em Curitiba, por exemplo, como demonstra Albuquerque (2007), em 1967, a Cohab-CT (Companhia de Habitação de Curitiba,

criada em 1965) entregou o primeiro conjunto habitacional do país financiado pelo BNH, o Nossa Senhora da Luz dos Pinhais, composto por 2.100 casas. Localizado em uma área distante e de difícil acesso, tinha como objetivo a remoção de favelas.

Como o FGTS passou a ser a principal fonte de captação de recursos do BNH, fortaleceu-se a dimensão financeira na política de habitação, pois os investimentos na área passaram a ser direcionados pela necessidade de remuneração desse fundo. Tal situação levou a se priorizar empreendimentos destinados para pessoas que pudessem arcar com os financiamentos, diminuindo consideravelmente a oferta de moradias para a população de menor renda, justamente a que mais necessita das políticas de habitação⁴⁶. Além disso, parte dos recursos provenientes do FGTS também foram investidos em grandes obras de infraestrutura. Em razão disso, Kowarick (1980) argumenta que o banco se tornou um instrumento poderoso de acumulação, na medida em que drenou recursos vultuosos para a construção civil, e priorizou a construção de moradias destinadas à população de maior renda. Do mesmo modo, para Santos (2008, p. 123), o BNH, contrariamente ao discurso de melhorar as condições de moradia da população e mesmo utilizando recursos provenientes do conjunto da classe trabalhadora (FGTS), se tornou uma “[...] instituição financeira destinada a preparar as cidades para melhor exercer seu papel na fase do capital monopolista que se estava implantando”, com a renovação de sua infraestrutura e a construção de moradias para a classe média.

Foi apenas a partir de meados da década de 1970 que foram destinados recursos um pouco mais expressivos para a construção de empreendimentos residenciais populares. A mudança na política econômica nacional e o fortalecimento das Cohabs favoreceram a realização de grandes conjuntos habitacionais voltados à população de menor renda, construídos sobretudo nas periferias das cidades⁴⁷ (ROLNIK, 2016). Santos (2008) demonstra que o pretexto de terras mais baratas na periferia como fator de escolha para a localização dos empreendimentos incentivou a

⁴⁶ Os elementos apresentados por Albuquerque (2007), a partir da análise das ações da Cohab-CT, evidenciam as contradições das políticas de habitação do período. De um lado, pretendia-se eliminar as favelas através da construção de conjuntos habitacionais. No entanto, a própria política habitacional, ao instituir o financiamento e a necessidade de comprometimento com as prestações, excluía grande parte da população residente em favelas que não tinha empregos fixos ou modos de comprovar renda.

⁴⁷ Em Curitiba, apesar de nenhum outro conjunto ser equivalente em quantidade de unidades ao Nossa Senhora da Luz dos Pinhais, são exemplos representativos desse período: Parigot de Souza, no Sítio Cercado, com 1.003 casas, concluído em 1979; Moradias Augusta, localizado na CIC, com 834 apartamentos, concluído em 1983; e, Osvaldo Cruz I e Osvaldo Cruz II, na CIC, ambos com 803 casas, entregues em, respectivamente, 1977 e 1979 (COHAB-CT, 2016).

especulação imobiliária. Os recursos do BNH que financiavam a construção, também financiariam depois a infraestrutura e a extensão dos serviços públicos, geralmente inexistentes nas áreas escolhidas, que seriam posteriormente demandados pela população. Conhecendo esse mecanismo, proprietários do entorno dos empreendimentos deixavam terras ociosas a espera de valorização futura. Diante disso, Santos (2009) afirma que a especulação é também alimentada por ações governamentais.

Apesar de maior direcionamento de recursos para os segmentos populares, a política não conseguiu atender a demanda. Bonduki (2008) explica que a estratégia adotada pelo BNH não contava com qualquer fonte de subsídios e a adoção de critérios de financiamento bancário, continuou excluindo parcelas significativas da população de mais baixa renda da política de habitação. Além disso, segundo o autor, a construção de grandes conjuntos na periferia das cidades favoreceu a formação de bairros dormitórios, evidenciando a desarticulação dos projetos habitacionais com a política urbana. Tais projetos eram caracterizados pela padronização das construções e a falta de preocupação com a qualidade da moradia, a inserção urbana e o meio físico. Todas as peculiaridades regionais foram ignoradas e os projetos reproduzidos exaustivamente.

Ora, tal situação permite realizar duas observações a respeito da política habitacional desenvolvida no período, para além do fato de ela não ter resolvido o problema de moradia nas cidades brasileiras. A primeira é que a habitação remetia unicamente à noção do bem físico: a casa ou o apartamento. Não contemplava a concepção de moradia digna, que envolve infraestrutura, acessibilidade, transporte, serviços, habitabilidade, custos acessíveis, segurança jurídica da posse, etc. (ROYER, 2009; VACCARI, 2018).

A segunda, explicita as considerações de Lefebvre (1973, 2006, 2008a, 2008b, 2013) a respeito do habitat. A padronização em grande escala foi uma característica marcante dos projetos, tanto naqueles de casas quanto nos de apartamentos, porque as iniciativas dos órgãos responsáveis pela política habitacional eram mais direcionadas principalmente pelo objetivo de fornecer moradias pelo menor custo possível do que por uma concepção urbanística mais ampla. Se na produção de casas o habitat ainda permite uma certa margem de liberdade, restrita mas real, na de apartamentos, o habitat instaura-se; busca-se reduzir a moradia à perspectiva única de alojar-se. E pelo habitat a cotidianidade se inscreve, através de prescrições,

funções e controle rígido do tempo. Habitat e cotidianidade se combinam e buscam instituir uma realidade que não se questiona, mas apenas se vive⁴⁸.

Apesar de todos os problemas relacionados a este tipo de moradia, fazendo com que em alguns países isso deixasse inclusive de ser uma prática das políticas habitacionais (DAMIANI, 1995), no Brasil, ele continuou a ser o padrão. Até a extinção do BNH, em 1986, foram construídos inúmeros conjuntos habitacionais no país, marcados pela reprodutibilidade, pela funcionalidade extrema e pelo afastamento. No caso brasileiro, o modelo de habitat adotado representou a continuidade do processo de periferação da população com menores rendimentos em áreas distantes e pouco integradas ao urbano. Se na produção de loteamentos isso era decorrência da ação direta de proprietários fundiários, promotores imobiliários e especuladores, no caso dos conjuntos habitacionais, tratou-se do próprio Estado reproduzir e consolidar tal lógica.

Mesmo com a estratégia de construção de grandes conjuntos habitacionais nas periferias das cidades, a política efetuada na vigência do BNH não foi suficiente para atender a demanda, como já afirmado anteriormente. Junto à política habitacional continuaram persistindo outros modos de provisão de moradia para as pessoas com menores rendimentos: loteamentos, cortiços, favelas, etc. Em relação aos loteamentos, na metrópole de Curitiba, por exemplo, a quantidade de terrenos aprovada foi crescente entre as décadas de 1960 a 1980. Do mesmo modo, a década de 1980 representou o momento de intensificação da favelização em Curitiba (SILVA, 2012), município de maior atuação da Cohab-CT.

Além do direcionamento da construção e dos financiamentos para os grupos com maiores rendimentos, a política habitacional foi severamente limitada na década de 1980 em razão da crise que atingiu o país. De acordo com Cardoso e Aragão (2011), a crise dos anos de 1980 reduziu os níveis de poupança, aumentou a inadimplência, inclusive nos estratos de médios rendimentos. Os altos níveis de desemprego tiveram como resultado menor arrecadação do FGTS e aumento dos

⁴⁸ Não sem resistências. Damiani (1995) demonstra que, em um primeiro momento, a funcionalidade extrema dos projetos pôde não ser percebida, pois, antes de mais nada, a casa própria representava a satisfação de uma necessidade básica. No entanto, a vida nos grandes conjuntos e seu isolamento em relação ao urbano, ocasionaram contestações referentes a este tipo de moradia. A citação apresentada pela autora, presente em um jornal da Comunidade Católica da Cohab Itaquera I (São Paulo), é esclarecedora sobre isso: “a verdade é que só agora estamos sentindo o peso da estrutura e da forma de construção dos conjuntos da Cohab, planejados e construídos para isolar as pessoas umas das outras, controlar e manipular politicamente” (DAMIANI, 1995, p. 115).

saques, inviabilizando uma das principais fontes de recursos da política habitacional, já bastante colapsada pelas elevadas taxas de inadimplência. Em 1986, o BNH foi extinto⁴⁹ e além da crise de liquidez decorrente da inflação e da inadimplência, contribui para isso, segundo Rolnik (2016), o rompimento da coalisão de interesses políticos e empresariais em torno do modelo de política habitacional desenvolvida, em um contexto de fim do regime ditatorial

Entre a extinção do BNH e meados dos anos 2000 pouco se fez em relação à efetivação de políticas habitacionais, fato que explica o agravamento do problema habitacional no período. Cardoso e Aragão (2011) indicam que marcou esse período a existência de políticas com metas e recursos limitados, a utilização indevida ou mais rígida do FGTS, o uso limitado dos recursos do SBPE, etc. Bonduki (2008), detalhando as ações desse período, cita ainda o repasse da responsabilidade da implementação de políticas habitacionais para estados e municípios, por meio da descentralização. Para Cardoso e Aragão (2011), mesmo com a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), em 1997, pouco se impactou na produção de moradias, na medida em que, grande parte dos recursos foram destinados para a produção de grandes empreendimentos comerciais ou de serviços. Essa situação se modificou somente após meados dos anos 2000.

2.1.3 O financeiro e a produção da moradia: a nova escala do habitat

Ainda que a criação do SFI não tenha impactado inicialmente na produção de moradias, as mudanças introduzidas no sistema financeiro foram importantes para o desenvolvimento dos mercados imobiliário e habitacional que ocorreu posteriormente. Diferentemente do SFH, que tinha como objetivo a constituição de um aparato estatal para financiar a habitação, o SFI foi “[...] um marco regulatório da participação e da operação de instituições financeiras e correlatas no financiamento imobiliário e no mercado de capitais [...]” (ROYER, 2009 p. 102).

Criado através da Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997, o SFI se pauta na captação de recursos junto a um mercado de capitais, especificamente em um mercado secundário de recebíveis imobiliários e títulos de créditos. Os instrumentos financeiros foram criados com o objetivo de dar segurança jurídica às transações e

⁴⁹ Por meio do Decreto-Lei n. 2.291, de 21 de novembro de 1986. Com a extinção do BNH, a Caixa Econômica Federal (CEF) passou a ser o agente financeiro do SFH.

permitir a conexão entre os mercados de capitais (financeiro) e imobiliário. Para tanto, alguns instrumentos foram reformulados e certas novidades introduzidas: certificado de recebíveis imobiliários (CRI), fundos de investimento imobiliário (FII), securitização de créditos imobiliários e a alienação fiduciária (BOTELHO, 2007; ROYER, 2009; ROLNIK, 2016).

Em relação aos instrumentos, a introdução da alienação fiduciária propiciou o aperfeiçoamento dos mecanismos de acumulação por despossessão no Brasil. Como indica Rolnik (2016), a legislação brasileira não permite que um imóvel utilizado como moradia por uma família seja penhorado como garantia em casos de dívida, no caso de se tratar de único bem. Para investidores isso sempre foi considerado um entrave. No entanto, a introdução da alienação fiduciária em contratos de venda eliminou essa proteção da posse, na medida em que a propriedade jurídica do imóvel é mantida com o credor até a finalização do pagamento. Somente após isso a propriedade é transferida para o tomador de empréstimo. Ou seja, no caso da alienação fiduciária, como ressaltava Royer (2009), o beneficiário não adquire um bem imóvel, mas um recurso para comprá-lo, afinal, ele transfere ao credor o imóvel como garantia de tal crédito. No caso de inadimplência, o imóvel é leilado e o recurso retorna ao credor, mesmo que se trate de única moradia da família. Isso não é uma situação incomum em financiamentos habitacionais (como se indicará no Capítulo 4) e tem se mostrado como um importante meio de acumulação por despossessão: as instituições financeiras lucram com os financiamentos e, no caso de inadimplência, com a venda posterior dos imóveis tomados em decorrência dos contratos de alienação fiduciária.

No que se refere aos mecanismos de captação de recursos para a produção habitacional, possibilitados pelos instrumentos financeiros criados, Shimbo (2010) ressaltava a importância da abertura de capitais de empresas brasileiras de construção civil no mercado de ações, principalmente nos anos de 2006 e 2007. Segundo a autora, a injeção de recursos ampliou a escala territorial de atuação de tais empresas e possibilitou a formação de grandes bancos de terras em inúmeras cidades brasileiras. Em conjunto a isso, várias construtoras passaram a atuar também nos mercados habitacionais definidos como popular e econômico, que se tornaram interessantes em razão da ampliação do crédito habitacional ocorrido a partir de então.

Alguns elementos favoreceram a ampliação do crédito nesse momento e a retomada da venda de moradias, com destaque para os segmentos popular e

econômico: a garantia de retorno através da alienação fiduciária; a pressão do Governo Federal para que bancos respeitassem o percentual de aplicação no SBPE e do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) em empréstimos imobiliários; a aprovação da Medida Provisória n. 252, de 15 de junho de 2005 que, dentre os vários assuntos, instituiu a isenção de imposto de renda na venda de imóveis residenciais quando os recursos fossem empregados para a compra de outro imóvel também residencial; utilização de recursos do FGTS para ampliar os subsídios em moradia. Além disso, muitos desses elementos foram possíveis pelo crescimento econômico que marcou o país nos anos 2000 (BONDUKI, 2008; CARDOSO e ARAGÃO, 2011; ROLNIK, 2016).

Todas essas ações culminaram no crescimento do crédito habitacional, no número de unidades produzidas pelo mercado e na sinalização de mais construções por parte das empresas. No entanto, com a crise financeira de 2008 e a possibilidade de quebra, vários empresários do setor cobraram do governo federal um pacote que viabilizasse a compra das unidades que as empresas iriam lançar. Após diálogo de governo, empresários e investidores, o pacote foi organizado de modo a evitar a quebra das empresas, funcionar como medida anticíclica da crise, com a geração de empregos e crescimento econômico, aumentar a oferta de crédito e ofertar subsídio para a população de mais baixa renda. Surgiu o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), aprovado através da Lei n. 11.977, de 07 de julho de 2009 (ROLNIK, 2016). Conforme afirmam Cardoso e Aragão (2011), o programa buscou impactar a economia colocando como meta o financiamento inicial de um milhão de unidades habitacionais e foi estruturado de modo a ser executado pela iniciativa privada, baseando-se nas experiências de programas habitacionais do Chile⁵⁰ e do México.

Apesar do programa ter diferentes modalidades, quais sejam PMCMV-Entidades (produção de moradias por associações e cooperativas autogestionadas), PNH-Rural (Programa Nacional de Habitação Rural), PMCMV-Sub 50 (para municípios com população inferior a 50.000 habitantes) e PMCMV-Empresas, é esta

⁵⁰ De acordo com Rolnik (2016), em 1978, no Chile, durante o governo Pinochet, foi elaborada uma política que consistia na transferência da produção e financiamento de moradias para o setor privado; na estratificação da demanda conforme renda, poupança e outros critérios; e, na disponibilização de subsídios aos compradores dos imóveis, ampliados em outros momentos para as famílias de menor renda. Décadas depois se reconheceu que o objetivo dessa política era dinamizar o setor da construção civil e favorecer a penetração do setor financeiro no setor de moradia social.

última a mais representativa, seja em relação aos recursos destinados⁵¹ seja à quantidade de unidades produzidas. Por isso, serão apresentadas algumas características sobre esta modalidade, em razão de sua relevância e impacto na produção do espaço de inúmeras cidades brasileiras.

O PMCMV-Empresas é segmentado e apresenta condições específicas segundo as faixas de renda dos compradores e teto distinto de financiamento conforme a localização. Assim, municípios inseridos em áreas metropolitanas têm um teto de financiamento de imóveis maior do que daqueles com população inferior a 50 mil habitantes. Do mesmo modo, há distinções entre as regiões metropolitanas. Isso será especificado posteriormente. Em relação aos financiamentos para os compradores, estes ocorrem por meio de contratos de alienação fiduciária.

Concernente ao financiamento para a produção há um programa no âmbito da CEF denominado de Concessão de Crédito Imobiliário (CCI), no qual se realizam duas operações: (i) Apoio à Produção; e, (ii) Plano Empresa da Construção Civil (PEC). Para ambas, os recursos têm duas fontes principais, do FGTS (empreendimentos do PMCMV) ou do SBPE (empreendimentos habitacionais que não se enquadram no PMCMV, comerciais ou mistos). Ressalta-se que as taxas de juros dos recursos do FGTS são menores do que as praticadas para o SBPE. A primeira opção pode ser utilizada tanto por agentes de comercialização (pessoas físicas ou jurídicas adquirentes de unidades individuais novas prontas ou em construção) quanto por empresários para viabilizar a produção. Nesse caso, os empreendimentos podem ter no máximo 500 unidades por etapa. Excepcionalmente, tal quantidade pode ser ampliada considerando-se local, público-alvo, etc. Em relação ao PEC, o alvo principal são as pequenas e médias empresas e a concessão de financiamento é para a produção de empreendimentos habitacionais, comerciais ou mistos. Os projetos habitacionais podem ter no máximo 200 unidades. Tanto em um quanto em outro, a pessoa jurídica proponente deve ser a proprietária do terreno, o qual é dado em hipoteca. Nas situações em que a área é de terceiros, deve-se ter a anuência dos proprietários. Além disso, são exigidas uma série de outras garantias, documentos e licenças para aprovação (ROCHA, 2014).

⁵¹ Os recursos do PMCMV provêm do Orçamento Geral da União, do FGTS e do Banco Nacional de Desenvolvimento Social (BNDES). Para a população de menor renda há ainda recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

No que se refere à segmentação de acordo com as rendas dos compradores, inicialmente eram previstas três faixas. A primeira (inicialmente até três salários mínimos) é quase totalmente subsidiada. Os imóveis são produzidos pela iniciativa privada e vendidos à CEF. Os beneficiários são selecionados pelos municípios com base em cadastros de demanda e pagam uma taxa mensal que, no início, correspondia a 10% da renda familiar, com prestação mínima de R\$ 50,00. A diferença entre o preço do imóvel e o total pago pelos moradores é coberta pelos recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), fundo financeiro formado por recursos do orçamento federal (ROLNIK, 2016).

A segunda faixa se destina às famílias com renda mensal que se situava inicialmente entre três e seis salários mínimos. Nessa faixa, os compradores contam com subsídios, linhas de crédito com taxas de juro abaixo do mercado e concessão de garantia por um fundo público (Fundo Garantidor de Habitação – FGHab)⁵². Já a terceira faixa compreende as famílias que tinham inicialmente a renda mensal entre 6 e 10 salários mínimos. Os benefícios incluem crédito mais barato e garantida do FGHab. Nessas duas faixas, a contratação é realizada diretamente entre empresa responsável pelo empreendimento e comprador. A CEF atua no financiamento da produção e no fornecimento de subsídios aos compradores.

Em 2011, através do Decreto n. 7.499, de 16 de junho, as faixas foram desvinculadas do valor do salário mínimo. Assim, a faixa 1 passou a compreender a renda mensal familiar de até R\$ 1.600,00; a faixa 2, até R\$ R\$ 3.100,00; e, a faixa 3, até R\$ 5.000,00. Considerando-se que no momento da promulgação do referido decreto o salário mínimo vigente era de R\$ 545,00, os novos limites situaram-se abaixo do antigo referencial.

Em 2015, atendendo a uma reivindicação de empresários da construção civil, foi criada a faixa 1,5 do PMCMV. Inicialmente, contemplou famílias com renda mensal de até R\$ 2.350,00 e previu subsídios de no máximo R\$ 45.000,00, com juros de 5% a.a. Assim, como nas faixas 2 e 3, a aquisição ocorre diretamente com a empresa

⁵² O FGHab foi instituído pela Lei n. 11.977/2009 e tem como finalidade: garantir o pagamento aos agentes financeiros de prestação mensal de financiamento habitacional devida por mutuário final em caso de desemprego e redução temporária de capacidade de pagamento; assumir o saldo devedor do financiamento em caso de morte ou invalidez permanente do mutuário; e, assumir despesas de recuperação de danos físicos ao imóvel. Inicialmente essas finalidades se referiam aos casos de renda familiar de até dez salários mínimos. Atualmente, em 2019, abrange as famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00.

responsável pelo empreendimento e a CEF atua no financiamento do imóvel (BRASIL, 2016).

Ressalta-se que tanto as faixas de renda quanto os tetos máximos de financiamento foram ampliados desde o lançamento do programa, como pode ser observado nas Tabelas 9, 10, 11 e 12. A apresentação das informações do teto de financiamento foi realizada em várias tabelas, pois as tipologias dos municípios que se enquadram em grupos especiais mudaram ao longo do tempo. Além disso, referem-se apenas aos imóveis destinados às faixas 2 e 3. As faixas 1 e 1,5 possuem tetos mais baixos.

TABELA 9 – PMCMV: EVOLUÇÃO DA RENDA FAMILIAR MENSAL SEGUNDO AS FAIXAS DO PROGRAMA

FAIXA	RENDA MENSAL FAMILIAR (R\$ 1,00)				
	2009	2011	2012	2015	2017
1	Até 1.395	Até 1.600	Até 1.600	Até 1.800	Até 1.800
1,5	-	-	-	1.800 a 2.350	1.800 a 2.600
2	1.395 a 2.790	1.600 a 3.100	1.600 a 3.275	2.350 a 3.600	2.600 a 4.000
3	2.790 a 4.650	3.100 a 5.000	3.275 a 5.000	3.600 a 6.500	4.000 a 9.000

Fonte: BRASIL (2009, 2011), MTE/CCFGTS (2012, 2015, 2017).

TABELA 10 – PMCMV: TETO DE FINANCIAMENTO DE ACORDO COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL (2009)

LOCALIZAÇÃO	LIMITE DE FINANCIAMENTO (R\$ 1,00)
Municípios integrantes das RMs dos estados de SP e RJ e no DF e nos municípios com população igual ou superior a 1 milhão de habitantes	130.000
Municípios com população entre 250 mil e 999.999 habitantes nos municípios da RIDE do DF e Entorno e nas demais regiões metropolitanas e capitais estaduais, englobando, estas últimas, os municípios em situação de conurbação	100.000
Capitais estaduais não abrangidas no 1º item (a partir de janeiro de 2010)	130.000
Demais municípios	80.000

Fonte: MTE/CCFGTS (2009).

TABELA 11 – PMCMV: TETO DE FINANCIAMENTO DE ACORDO COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL (2011-2012)

LOCALIZAÇÃO	LIMITE DE FINANCIAMENTO (R\$ 1,00)	
	2011	2012
DF ou municípios integrantes das RMs ou equivalentes dos estados do RJ e SP	170.000,00	190.000,00
Municípios com população igual ou superior a 1 milhão de habitantes ou em municípios-sede de capitais estaduais, não especificados anteriormente	150.000,00	170.000,00
Municípios com população igual ou superior a 250 mil habitantes ou em municípios integrantes de RMs ou equivalentes, inclusive na RIDE do DF e Entorno	130.000,00	145.000,00
Municípios com população igual ou superior a 50 mil habitantes	100.000,00	115.000,00
Demais municípios	80.000,00	90.000,00

Fonte: MTE/CCFGTS (2011, 2012).

TABELA 12 – PMCMV: TETO DE FINANCIAMENTO DE ACORDO COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL (2015-2017)

LOCALIZAÇÃO	LIMITE DE FINANCIAMENTO (R\$ 1,00)							
	DF, RJ e SP		SUL, ES e MG		CENTRO-OESTE, EXCETO DF		NORTE E NORDESTE	
	2015	2017	2015	2017	2015	2017	2015	2017
Capitais estaduais classificadas pelo IBGE como metrópoles	225.000	240.000	200.000	215.000	180.000	190.000	180.000	190.000
- Demais capitais estaduais e municípios com população maior ou igual a 250 mil hab. classificados pelo IBGE como capital regional. - Municípios com população superior ou igual a 100 mil habitantes integrantes de RMs das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das RIDEs de capital	215.000	230.000	180.000	190.000	170.000	180.000	170.000	180.000
- Municípios com população igual ou maior que 100 mil habitantes - Municípios com população menor que 100 mil habitantes integrantes das RMs das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das RIDEs de capital - Municípios com população menor que 250 mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional	170.000	180.000	160.000	170.000	155.000	165.000	150.000	160.000
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 100 mil habitantes	135.000	145.000	130.000	140.000	125.000	135.000	120.000	130.000
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	105.000	110.000	100.000	105.000	100.000	105.000	95.000	100.000
Demais municípios	90.000	95.000	90.000	95.000	90.000	95.000	90.000	95.000

Fonte: MTE/CCFGTS (2015, 2017).

Se a faixa 1,5 foi criada para atender a uma solicitação dos empresários, a ampliação representativa da renda familiar da faixa 3 não foi diferente. Tal informação, utilizada inclusive como justificativa da elevação em uma notícia divulgada pela CEF⁵³, demonstra que a estrutura de financiamento do programa passou a ser cada vez mais cooptada pelos interesses do mercado. Conforme indicam diversos autores, o

⁵³ “Ampliação do limite de renda da faixa 3 para R\$ 9.000 atende a uma reivindicação dos empresários da construção civil e deve aquecer a venda de imóveis” (AGÊNCIA CAIXA DE NOTÍCIAS, 07/02/2017).

programa foi criado para socorrer empresas da construção civil diante da crise de 2008, no entanto, é crescente a prevalência dos interesses do setor em detrimento do desenvolvimento de uma política habitacional que enfrente de fato o problema da moradia.

Nessa perspectiva, a elevação do teto de financiamento também parece ocorrer na mesma lógica, a de atender interesses empresariais, de maior retorno dos investimentos. O aumento do preço dos imóveis não tem resultado que as famílias possuam mais opções de compra, em diferentes áreas da cidade. As áreas prioritárias de desenvolvimento dos empreendimentos continuam sendo as mais distantes. E se uma das justificativas para a construção de moradias nas áreas periféricas é a elevação do preço da terra urbana (CARDOSO e ARAGÃO, 2011), compreende-se que tal situação é decorrente de uma lógica impulsionada pelo próprio capital imobiliário que ganha com o aumento do preço dos terrenos e imóveis a cada nova atualização do teto de financiamento. Nesse sentido, ao ceder crescentemente aos interesses privados, o programa tem acentuado o processo de valorização imobiliária e dificultado o acesso da população de menores rendimentos ao urbano.

Tal situação é apresentada por Rolnik (2016). Segundo a autora, apesar da quantidade de unidades produzidas e do sucesso do programa, não se alterou a lógica de localização dos empreendimentos residenciais destinados à população de menor poder aquisitivo. Pela existência do teto máximo de financiamento e pelo fato da produção das moradias ser efetuada pela iniciativa privada, as empresas construtoras, na busca pela maior rentabilidade, constroem casas em terras de menor preço, geralmente em áreas mais distantes e com maior carência de infraestrutura e serviços, reproduzindo o padrão periférico e acentuando a segregação já existente. Do mesmo modo, o desejo de rentabilidade pelas empresas implica na padronização e reprodutibilidade dos projetos. Para a autora, inúmeros empreendimentos se assemelham aos realizados pelo BNH, ao produzir novas e grandes áreas monofuncionais que se mantêm como bairros dormitórios e que impulsionam o espraiamento urbano. Os vários estudos desenvolvidos no Brasil atestam tais características. É o caso, por exemplo, das pesquisas desenvolvidas por Pequeno e Rosa (2015) para Fortaleza e seu entorno e de Cardoso e Aragão (2011) para o município do Rio de Janeiro.

Nessa perspectiva, a periferia produzida sob a lógica do mercado leva às últimas consequências a produção do espaço enquanto produto. Se neste processo

geralmente a visibilidade simula a diversidade e mascara a repetição (LEFEBVRE, 2013), no caso da periferia, a produção em massa de casas e apartamentos pelo capital desconsidera este fato. Entende-se que o capital se apropria da racionalidade estatal que reduz o habitar em habitat, para transformá-lo em mercadoria máxima: reproduzível, padronizada, tal como na produção fordista de outros objetos. A análise de uma empresa construtora, efetuada detalhadamente por Shimbo (2010), demonstra essa produção em série que se realiza através das formas e atos repetitivos e normatizados dos trabalhadores. O resultado é a uniformidade da paisagem em diferentes partes do país (THERY, 2017), tal como pode ser observado na seleção de imagens presente na Figura 2.

FIGURA 2 – EMPREENDIMENTOS DO PMCMV: LUGARES SELECIONADOS



FONTE: THERY (2017).

NOTAS: 1) Serra Talhada (PE); 2) Posse (GO); 3) Ji-Paraná (RO); 4) Santarém (PA); 5) São Carlos (SP); 6) Imperatriz (MA).

A produção em série de casas resulta em inúmeros empreendimentos com mais de mil unidades habitacionais. Na faixa 1, por exemplo, é o caso do Residencial Maceió (Maceió/AL), com 3.900 unidades; os Residenciais Viver Melhor 1, 2 e 3 (Manaus/AM), com respectivamente, 3.511, 5.384 e 2.000 unidades; o Paranoá Parque (Brasília/DF), com 6.240 unidades; o Jardim Riviera (Cascavel/PR), com 2.089 unidades; e, o Curral Novo (Nova Iguaçu/RJ), com 2.680 unidades.

Assim, o habitat enquanto mercadoria (que se compra, vende, especula, gera mais-valia) se impõe na periferia brasileira que, durante décadas, apesar de também produzida pelo mercado, foi marcada pelas diversidades de viver. Obviamente que não se trata aqui de romantizar a periferia dos loteamentos, até porque ela foi formada a partir do sacrifício de muitos de trabalhadores, da espoliação e pela precariedade. Mas se trata de reconhecer que os projetos de moradia em massa (habitat) anulam os tempos individuais, as necessidades distintas e, acima de tudo, tentam dissimular ainda mais as relações sociais presentes na produção do espaço. A ideologia da casa própria é importante para a manutenção da reprodução das relações sociais e da “ordem” estabelecida, para a fragmentação do espaço e para a produção de uma periferia desurbanizada (LEFEBVRE, 2006), não no sentido de precariedade de infraestrutura, embora isso também faça parte, mas no fato de que o afastamento implica na perda de consciência do urbano. Como ideologia redutora, a ideologia da casa própria tenta esfumar questões centrais da urbanização brasileira (e capitalista): a exploração dos trabalhadores, a valorização diferenciada da terra, a segregação, a periferia como lugar de moradia dos pobres, a acumulação por despossessão, a espoliação, a reprodução do capital. Porém, sua realização por meio do habitat, contraditoriamente, agudiza tais questões.

Além disso, é necessário considerar que, no Brasil, a impossibilidade de milhões de pessoas terem acesso a uma moradia digna se configura como um elemento que reforça a produção do habitat. O entendimento é de que o capital tem se apropriado dos discursos relativos ao déficit habitacional no Brasil (SHIMBO, 2010) e, em função da existência de milhões de pessoas que sofrem o problema da moradia cotidianamente, encontra respaldo para a produção do habitat, seja através das políticas habitacionais seja por meio da própria opinião popular. Quem durante muito tempo morou em situações precárias, tende a se contentar (pelo menos inicialmente) com a casa que lhe é ofertada, por mais que seja pequena e esteja distante de tudo. É isso que explica a alegria presente nos rostos daqueles que recebem as chaves, assinam um contrato; é a perspectiva de dias melhores. É a possibilidade, tal como afirma Damiani (1995, p. 112), de ascensão ao cotidiano, de assegurar uma organização de vida, “é a ordem diária de segurança material”.

Assim, determinadas misérias foram gradualmente sendo atenuadas na última década, mas, em contraposição, a da cotidianidade se impõe: organização do tempo e do espaço da moradia, imposição de ordens (de produzir, de pagar o

financiamento, de consumir, de se adequar ao habitat). Inicialmente a cotidianidade pode ser dissimulada pelo atendimento das satisfações, obtido sobretudo através do consumo: transformar-se em proprietário de uma casa, comprar um carro, ter à disposição equipamentos eletroeletrônicos modernos⁵⁴, etc. Vale lembrar que no Brasil, nos últimos anos, a ampliação do consumo foi considerada como meio de inserção da população mais pobre na sociedade (ROLNIK, 2016). No entanto, como lembra Lefebvre (1991), a vida cotidiana é tanto o lugar do equilíbrio quanto o do desequilíbrio. A satisfação (momentânea) pode dar lugar à insatisfação e à constatação de que esse modelo de moradia (habitat) impõe restrições à vida cotidiana e à vivência do urbano, tal como ocorreu nos grandes conjuntos habitacionais construídos pelo BNH. O habitat, dessa forma, expõe as questões e as contradições próprias da urbanização capitalista: entre valor de uso e valor de troca, entre centralidade e periferia, entre integração e segregação, entre habitar e habitat, entre produção e criação, entre dominação e apropriação, entre reprodução da vida e reprodução do capital.

* * *

Se, no contexto dos loteamentos, não havia uma periferia, mas várias (KOWARICK, 2017), pode-se afirmar que os programas habitacionais, seja o do BNH seja o do PMCMV, inseriram novos elementos nesta espacialidade tornando-a ainda mais complexa e diversa, apesar da uniformidade da paisagem nas áreas ocupadas por grandes conjuntos ou condomínios residenciais populares. A periferia, formada pelo mercado formal, um dia, foi a dos loteamentos. Depois, a dos loteamentos e dos conjuntos habitacionais do BNH. Hoje, é a dos loteamentos, dos conjuntos e a dos condomínios do PMCMV. Coexistindo ou uma forma predominando sobre a outra, esses tipos de moradia manifestam as especificidades do processo de produção do espaço em uma realidade marcada pela desigualdade.

⁵⁴ Em 2013, foi lançado uma linha de contratação de crédito denominada de “Minha Casa Melhor”. Tratou-se da liberação de crédito pela CEF para aquisição de móveis, eletrodomésticos e eletroeletrônicos, de uso doméstico, por meio de cartão magnético, aos beneficiários do PMCMV. O contratante poderia dispor de até R\$ 5.000,00 a serem utilizados em até 12 meses, começando a pagar depois de utilizar todo o crédito ou a partir do 5º mês quando o montante total não fosse gasto até o 4º mês. O pagamento poderia ser efetuado em até 48 meses. Em 2018, novas contratações encontravam-se suspensas.

Considerando isso, no capítulo seguinte se procederá a análise de um fragmento de realidade que, apesar de todas as suas particularidades, contém elementos de processos mais amplos, pois é uma parte que se relaciona e pertence a um todo. Não se trata apenas de ilustrar o que foi discutido neste capítulo, mas de se tentar avançar no entendimento dos mecanismos existentes nos processos de produção do espaço e reprodução do capital na formação das periferias metropolitanas em uma realidade específica.

Por isso e tendo em vista a metrópole de Curitiba, no capítulo seguinte, a análise se pautará em Fazenda Rio Grande, importante vetor de expansão periférica através da produção formal da moradia popular, tal como indicado várias vezes no Capítulo 1.

3 A EXPANSÃO DA FRONTEIRA PERIFÉRICA

“Quando eu vim morar para cá não tinha nada, agora é cidade” (abril/2018). Essa fala de um morador entrevistado que reside há bastante tempo em Fazenda Rio Grande, apesar de breve, é repleta de significados e vai ao encontro do que foi discutido nos capítulos anteriores. Primeiramente, revela que morar na periferia é viver durante muito tempo uma realidade marcada pela ausência dos aspectos mais elementares do urbano. A palavra *nada* resume, em sua essência, a inexistência ou a precariedade da infraestrutura, dos serviços, da acessibilidade. Remete também a um cotidiano possível em uma realidade desigual em que a garantia da moradia impõe sacrifícios, dentre eles, o de viver em um lugar caracterizado pela ausência dos elementos materiais e simbólicos do urbano, com a esperança de um futuro melhor.

Revela também a noção de processo: o que antes era nada, agora é (ou talvez possa ser) cidade. A periferia se transformou, não em uma espacialidade que passa a conter todos os elementos necessários para contemplar as aspirações individuais e coletivas do viver o urbano, mas em algo que *agora* possa talvez ser denominado de cidade. Não deixou de ser periferia, apesar de sua metamorfose. Nela, a *possibilidade* passa a emergir como horizonte. É a possibilidade, mesmo que precária e cheia de problemas, de completar o ensino básico no município onde se reside. É ter mais opções de comércio, sem necessitar se deslocar para Curitiba, ainda que o orçamento mensal seja escasso e pouco possa ser comprado. É o ônibus parar mais próximo de casa, apesar dos horários reduzidos. É ter mais locais de atendimento à saúde, embora as esperas sejam longas e nem sempre se consiga a consulta e/ou os remédios necessários. É não ter mais os calçados cheios de barro ou pó porque tem asfalto⁵⁵, ainda que seja esburacado ou que não esteja presente em parte das ruas.

Essa periferia, que é transformada ao longo do tempo, mostra-se como o local onde uma parte da população consegue resolver a questão da moradia (mesmo precariamente) e que, entre uma parcela paga e outra do terreno ou da casa, sonha com dias melhores, com a transformação do “nada” em “cidade”. Mas, se de um lado,

⁵⁵ O asfalto pode parecer algo mais simples em comparação à necessidade de água encanada, coleta e tratamento de esgoto, serviços de educação e saúde. No entanto, compreende-se que é uma infraestrutura que tem um caráter simbólico bastante forte na periferia. Fortunato (2014) demonstra que certas crianças de uma escola em Fazenda Rio Grande eram discriminadas pelos seus colegas, pois o barro no calçado, decorrente do trajeto de 500 metros em estrada de chão, evidenciava seu local de moradia: um conjunto habitacional para onde foram relocadas várias famílias provenientes de ocupações irregulares.

a periferia aparece como horizonte de um futuro, em que o uso predomina, de outro, ela é o meio e o resultado de um processo de produção do espaço que se baseia estritamente na troca. Para determinados grupos, a periferia não é apenas *possibilidade*, mas sobretudo *realização* da reprodução do capital, tanto faz se a infraestrutura mais básica está ausente ou se já tem uma certa estrutura urbana. Podem mudar os agentes e as estratégias, mas não se altera o objetivo da produção da periferia pelo mercado formal: assegurar negócios rentáveis explorando a necessidade de moradia.

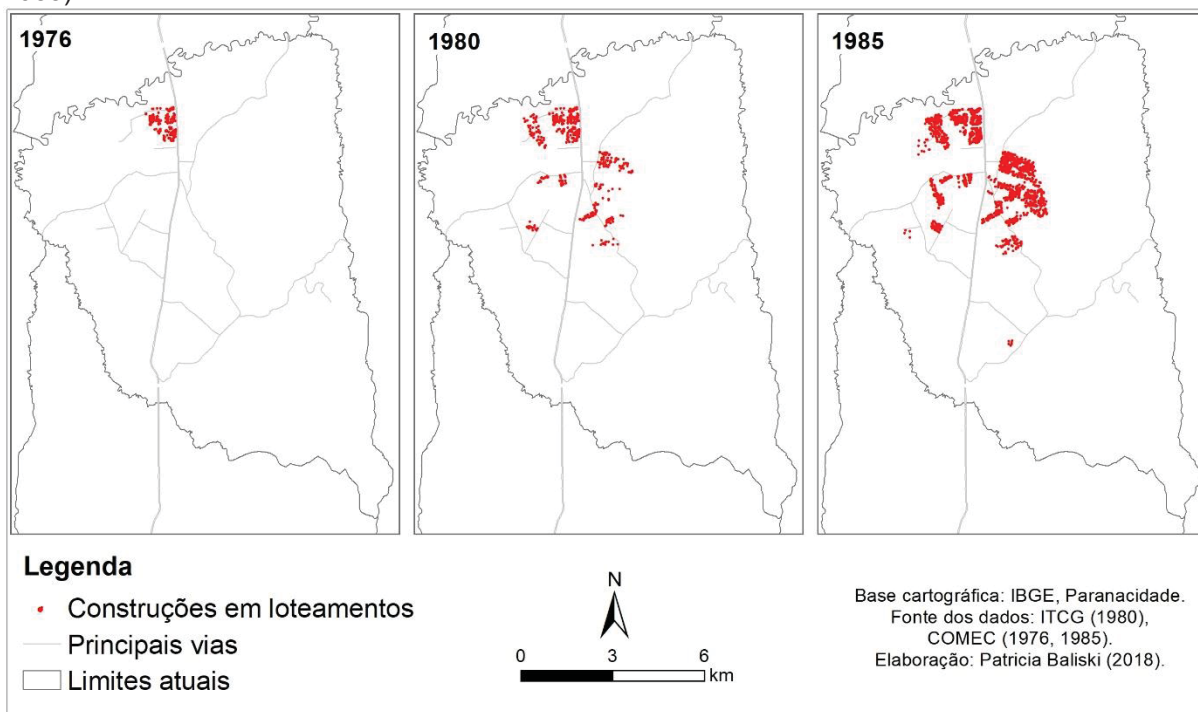
É nessa perspectiva que Fazenda Rio Grande se destaca no espaço metropolitano. Como pôde ser percebido pelo exposto no Capítulo 1, a expansão periférica por meio da produção da moradia popular pelo mercado formal teve nesse município um dos seus principais vetores e se mantém ao longo do tempo. O tipo de empreendimento pode ser alterado (loteamentos, condomínios), pois é necessário atender as especificidades de cada momento, no entanto, sua característica essencial é mantida: ser direcionado para uma população com menores rendimentos que busca adquirir uma moradia no mercado formal, por mais que isso implique em ir morar longe e em um município com uma série de problemas, que signifique ir viver em um local que é marcado pela ausência ou precariedade dos elementos materiais mais básicos do urbano.

Dessa forma, em Fazenda Rio Grande, o desenvolvimento do negócio imobiliário se iniciou sobretudo a partir do final da década de 1970, quando vários loteamentos foram criados com o objetivo de atender a demanda por moradia barata, afinal, neste momento uma série de fatores contribuíram para a ocorrência de grandes fluxos migratórios em direção a Curitiba e seu entorno, tal como explicitado no primeiro capítulo. A partir de então, Fazenda Rio Grande, uma localidade no município de Mandirituba, passou a ser integrada de modo crescente à dinâmica metropolitana, principalmente como local de moradia de pessoas com menores rendimentos.

O resultado foi que Mandirituba, em razão da criação de loteamentos em Fazenda Rio Grande, passou a apresentar elevadas taxas de crescimento populacional. Entre os anos de 1970 e 1980, a taxas para as populações total e urbana situaram-se em, respectivamente, 3,42% a.a. e 18,28% a.a. Infelizmente os dados do Censo Demográfico de 1980 não permitem identificar a população residente em Fazenda Rio Grande, no entanto, pode-se ter uma noção da importância dessa localidade a partir das informações disponibilizadas para os domicílios particulares

permanentes, em que os totais são especificados por setores censitários. Dessa forma, em 1980, aproximadamente 35% dos domicílios de Mandirituba estavam em Fazenda Rio Grande. É importante ressaltar que a implantação de loteamentos passou a ocorrer principalmente depois de 1978, como se verá mais adiante. Isso demonstra a velocidade e a intensidade da expansão periférica na metrópole de Curitiba, na medida em que grande parte do crescimento observado para a década ocorreu em apenas dois anos. A comparação das áreas ocupadas por moradias entre os anos de 1976 e 1980, em Fazenda Rio Grande, reforça o afirmado (Figura 3).

FIGURA 3 – FAZENDA RIO GRANDE: EVOLUÇÃO DE CONSTRUÇÕES EM LOTEAMENTOS (1976-1985)



Na década de 1980, o crescimento populacional em Fazenda Rio Grande manteve-se superior ao da sede de Mandirituba e algumas notícias de jornais salientavam isso. Em reportagem no jornal *Correio de Notícias*, de 22 de novembro de 1985, afirmava-se que Fazenda Rio Grande, “[...] transformada em loteamento popular [...]”, tinha o dobro da população da sede municipal. No mesmo jornal, em reportagem do dia 21 de março de 1986, alegava-se que dos 30 mil habitantes do município, 20 mil residiam no distrito de Fazenda Rio Grande⁵⁶. E, em 09 de julho de

⁵⁶ O distrito de Fazenda Rio Grande foi criado por meio da Lei estadual n. 7.521, de 16 de novembro de 1981.

1987, ainda no mesmo jornal, afirmava-se que 70% dos moradores de Mandirituba residiam em Fazenda Rio Grande (CORREIO DE NOTÍCIAS, 1987a). Não se sabe a exatidão de tais informações, porque as reportagens não citam as fontes, porém, o processo de crescimento era rápido e intenso a ponto de chamar a atenção da mídia na época. Além disso, a comparação das áreas ocupadas por moradia entre os anos de 1980 e 1985 permite constatar a velocidade e intensidade do processo (Figura 3)

O fato é que entre 1980 e 1991, Mandirituba estava entre os municípios com as maiores taxas de crescimento populacional no Paraná: 8,62% a.a. para população total (a maior do estado) e 12,46% a.a. para a população urbana (segunda mais elevada). Como o crescimento foi decorrente de uma ocupação baseada sobretudo na implantação de loteamentos populares e estes foram inseridos principalmente em Fazenda Rio Grande, em 1991, este distrito concentrava 65,4% da população e 65,1% dos domicílios do município de Mandirituba. Os dados presentes na Tabela 7 (Capítulo 1), evidenciam isso.

Após a emancipação de Fazenda Rio Grande, através da Lei estadual n. 3.192, de 29 de janeiro de 1990, as taxas de crescimento deste município mantiveram-se bastante elevadas. Embora os percentuais já tenham sido citados no primeiro capítulo deste trabalho, considera-se importante retomá-los para demonstrar a intensidade do processo. Dessa forma, entre os anos de 1991 e 2000, as taxas de crescimento para as populações total e urbana foram de, respectivamente, 10,91% a.a. e 14,95% a.a. Em relação à população urbana, seu crescimento foi o maior do conjunto metropolitano e do estado do Paraná. De uma população de 25.065 em 1991, Fazenda Rio Grande passou para 62.877 habitantes, dos quais 94,1% eram urbanos. No período, manteve-se a dinâmica iniciada no final da década de 1970, a de implantar loteamentos e ofertar terrenos de menor preço, mesmo que isso tenha significado a continuidade da expansão urbana sem a infraestrutura mínima necessária e os serviços públicos essenciais para a população. Para PMFRG (2005, p. 63), esse modelo de ocupação, que se desenvolveu pela proximidade com os polos industriais da metrópole, poucas restrições ambientais, facilidade de transporte e baixo valor da terra, foi responsável por atender a *demanda metropolitana* por moradia.

No período 2000-2010, as taxas de crescimento foram menores, mas nem por isso menos significativas: 2,65% a.a. para a população total (a maior da metrópole) e 2,52% a.a. para a população urbana. Com tais percentuais, o município passou a ter

uma população de 81.675 habitantes, com uma taxa de urbanização de 92,9%⁵⁷. Tal como nas décadas anteriores, o processo de crescimento pode ser explicado pela manutenção da grande oferta de terrenos e, após 2009, também pela existência de unidades habitacionais produzidas pelo PMCMV. Essa dinâmica imobiliária, que persiste no município, fez com que em 2018 a população de Fazenda Rio Grande fosse estimada pelo IBGE em 96.368 habitantes⁵⁸. Ressalta-se ainda que há perspectivas de continuidade do processo, afinal, as projeções populacionais mais recentes indicam para Fazenda Rio Grande a terceira maior variação positiva do estado do Paraná até 2040, quando a população estimada do município chegará a 148.617 habitantes (IPARDES, 2017b). Se em 2000 e 2010, Fazenda Rio Grande estava entre os 30 municípios com maior população do Paraná, em 2040, caso as projeções se concretizem, estará entre as 20 maiores.

Parte considerável da população de Fazenda Rio Grande sempre teve dependência do mercado de trabalho existente em Curitiba e, em menor medida, de outras cidades do espaço metropolitano. Os deslocamentos cotidianos intermunicipais para trabalho são representativos e reforçam o entendimento de que o crescimento populacional e a produção do espaço em Fazenda Rio Grande, através da moradia popular, se explicam por seu relacionamento com a metrópole e como processos vinculados à metropolização. Dessa forma, desde 1980 já havia deslocamentos diários originados no então município de Mandirituba, conforme atestam os dados da amostra do Censo Demográfico de 1980. Das 131 pessoas que se deslocavam para outros municípios para trabalhar e/ou estudar (os dados não fazem a distinção), 70% tinha como destino Curitiba (IBGE, 1980). Vale lembrar, segundo já indicado no Capítulo 1, que no início da década de 1980, a COMEC também captou esse movimento. Para a década de 1990 não há informações, pois o Censo Demográfico de 1991 não contemplou a pendularidade.

Em 2000, 12.558 moradores de Fazenda Rio Grande deslocavam-se para outros municípios para trabalhar e/ou estudar, dentre eles, 89,3% tinham como

⁵⁷ No capítulo 1 encontram-se explicações para a redução da taxa de urbanização e o menor crescimento da população urbana em relação à total para o período 2000-2010.

⁵⁸ A gestão municipal questiona as estimativas do IBGE e apresenta números bem mais expressivos. Em uma publicação com propaganda das realizações de gestão, em 2017, a estimativa era de 120 mil habitantes (PMFRG, 2017a). Já em entrevista do atual prefeito para uma revista local, em 2018, a população foi estipulada em 140 mil habitantes (ACINFAZ, 2018). Embora se concorde que a população possa ser superior ao estimado pelo IBGE, chama a atenção que em apenas um ano a gestão municipal tenha ampliado em 20 mil habitantes sua estimativa.

destino Curitiba. Considerando-se o conjunto metropolitano, o percentual se situava em 94,1% (IBGE, 2002). O total elevado de pessoas se deslocando para trabalho e/ou estudo, fez com que, em 2000, Fazenda Rio Grande estivesse entre os municípios com maiores proporções de pessoas realizando movimento pendular, em torno de 47% (MOURA E RODRIGUES, 2009). Quando se consideram apenas os movimentos para trabalho na RMC, de acordo com os dados apresentados por Deschamps e Cintra (2000), eram 10.315 pessoas que se deslocavam, sendo que, destes, 94,1% tinham como destino Curitiba.

Em 2010, 19.546 pessoas residentes em Fazenda Rio Grande realizavam o movimento pendular para trabalho, dos quais 87% destinavam-se para Curitiba. Importante notar que, neste ano, o conjunto metropolitano ampliou sua participação no total de deslocamentos que se originaram em Fazenda Rio Grande, com 95,9%. Isso decorreu do aumento dos movimentos pendulares com destino a Araucária e São José dos Pinhais. Se em 2000, Araucária era destino de 1,9% de pessoas residentes em Fazenda Rio Grande, em 2010, o percentual se elevou para 4,6%. São José dos Pinhais, em 2000, recebia 1,5% dos deslocamentos para trabalho com origem em Fazenda Rio Grande; em 2010, foram 2,8%⁵⁹. Embora não se tenha identificado a ocupação das pessoas que se deslocam para os dois municípios, salienta-se que ambos se caracterizam pela representatividade da indústria na composição do PIB municipal. Ressalta-se que o percentual de pessoas realizando o movimento pendular para trabalho, em relação ao total da população ocupada, permaneceu elevado, situando-se em 50,1%. Ainda sobre o tema, em 2010, 12.372 pessoas que moravam em Fazenda Rio Grande levavam mais de uma hora para chegar ao trabalho, informação que evidencia os demorados e cansativos deslocamentos (IBGE, 2012).

Muitos deslocamentos, intermunicipais ou no interior de Fazenda Rio Grande, são realizados exclusivamente por meio do transporte coletivo. Destaca-se que na RMC, o transporte coletivo está estruturado principalmente pela Rede Integrada de Transportes (RIT), que integra 14 dos 29 municípios. Fazenda Rio Grande ainda que esteja em 9ª posição em tamanho populacional no conjunto dos municípios que compõem a RIT, em 2013, foi o terceiro com maior quantidade de passageiros

⁵⁹ Os dados apresentados na pesquisa de origem e destino, realizado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) para a COMEC, em 2014, corroboram tais informações. Na metrópole, excetuando-se Curitiba, Araucária e São José dos Pinhais eram os principais destinos dos deslocamentos intermunicipais originados em Fazenda Rio Grande realizados com o uso do transporte coletivo (COMEC, 2014).

transportados, ficando atrás apenas de Curitiba e Colombo, conforme os dados apresentados por Firkowski, Paese e Nagamine (2014). A pesquisa de origem e destino no transporte público da RMC, realizada em 2014, também demonstra um cenário similar: Fazenda Rio Grande ocupa a segunda posição em movimentação pelo transporte público, após Colombo; os dados apresentados pela pesquisa referem-se à RMC, sem Curitiba (COMEC, 2014).

Pelo exposto fica evidente a relevância do transporte coletivo para a expansão periférica na metrópole, afinal, sua existência, mesmo que precária e deficiente garantiu a comercialização de terrenos em inúmeros loteamentos populares implantados ao longo do tempo. Muitos terrenos só foram comercializados porque seus compradores tinham a possibilidade de trabalhar em Curitiba (ou outra cidade) e morar em Fazenda Rio Grande, um local mais distante e com menos infraestrutura. Essa não é uma situação incomum e repete-se em inúmeras partes do país. As pesquisas de Bonduki (2004) e Caldeira (2011) avançam no sentido de demonstrar inclusive a associação entre empresas de ônibus e de loteamento na cidade de São Paulo.

Desde a década de 1990, principalmente, um fato fundamental para a manutenção do crescimento populacional em Fazenda Rio Grande é a integração do transporte no âmbito da RIT. No entanto, antes disso, algumas ações já tinham sido desenvolvidas com o objetivo de se assegurar o deslocamento diário de pessoas para Curitiba. Em 1987, a Prefeitura Municipal conseguiu junto ao governo de Curitiba a integração física no Terminal do Pinheirinho de ônibus provenientes de Mandirituba, que compunham uma frota municipal. Essa frota era composta por 20 veículos e também atendia as áreas rurais do município, transportando aproximadamente 95 mil passageiros por mês (MANDIRITUBA..., 1988).

Eram duas linhas que chegavam ao Pinheirinho, uma proveniente da sede municipal de Mandirituba, sem custos ao passageiro, e outra de Fazenda Rio Grande, com tarifa⁶⁰. Ao chegar no Terminal do Pinheirinho, o usuário pagava a passagem

⁶⁰ Com exceção da linha entre Fazenda Rio Grande e Curitiba, as demais da frota municipal não tinham custos aos passageiros, eram grátis. Embora considere-se que outros elementos também expliquem a criação das linhas grátis e do sistema coletivo de transporte municipal, como o fomento à implantação de loteamentos e comercialização de terrenos, as justificativas para sua criação merecem destaque, na medida em que questionam a gestão das regiões metropolitanas no Brasil: “Se o Governo Federal institui as Regiões Metropolitanas para que os municípios vizinhos à Capital tivessem um desenvolvimento harmônico, na prática nada foi feito para isso. A não ser a telefonia, que é integrada em toda a região. [...] Não se justifica, contudo, que só porque o trabalhador de Mandirituba resida do lado de cá do Rio Iguaçu, que seja tratado como um cidadão de 2ª classe, sem direito até a um

referente ao sistema de Curitiba e continuava sua viagem. Para os moradores de Fazenda Rio Grande, segundo o divulgado no momento da integração, essa linha significaria redução de custos, pois uma viagem normal até o centro de Curitiba custava Cz\$ 10,00, enquanto que, caso optasse pela linha integrada, pagaria Cz\$ 3,00 até o Pinheirinho e mais Cz\$ 3,50 ao tomar um ônibus do sistema de Curitiba, totalizando Cz\$ 6,50. Quando esta linha foi criada, eram transportadas aproximadamente 2 mil pessoas por dia, entre Fazenda Rio Grande e o referido terminal (CORREIO DE NOTÍCIAS, 1987b). Se por um lado, morar em Fazenda Rio Grande era a possibilidade de garantir a casa própria, por outro, isso tinha implicações no orçamento mensal, afinal, mesmo com a redução na passagem, ainda era bem mais dispendiosa do que a de Curitiba. Um morador de Fazenda Rio Grande pagava quase o dobro daquele que morava no bairro do Pinheirinho, por exemplo.

Do Terminal do Pinheirinho até Fazenda Rio Grande ou a sede municipal de Mandirituba, as pessoas eram transportadas gratuitamente, sem a cobrança de tarifas. Porém, considerando a grande quantidade de moradores, sobretudo em Fazenda Rio Grande, e o tamanho da frota pode-se inferir sobre a situação do transporte nessa linha. Uma moradora entrevistada afirmou que *“era triste ter que enfrentar aqueles ônibus, muito tumulto, não tinha fila, nada, podia esperar bastante, mas sempre ia em pé, mesmo com criança pequena”* (fevereiro/2018).

As linhas da frota municipal de Mandirituba funcionavam concomitantemente à de outras duas empresas que realizavam o transporte metropolitano de Fazenda Rio Grande até o centro de Curitiba. Uma delas, a Leblon Transporte⁶¹, iniciou suas atividades na região, em 1982, quando adquiriu a linha Tietê-Curitiba que passava pelo distrito de Fazenda Rio Grande. Também nesse mesmo ano, a empresa passou a operar linhas que iam diretamente de alguns loteamentos até o centro de Curitiba. Vale lembrar que o Terminal Rodoviário de Fazenda Rio Grande foi inaugurado apenas em 1987, alguns meses após o início do funcionamento da frota municipal de Mandirituba. Os investimentos da empresa Leblon ocorreram porque seu proprietário vislumbrou “[...] um futuro promissor com o crescimento de Fazenda Rio Grande [...]”,

transporte integrado que o seu vizinho, morador a 100 metros de distância, mas do lado de lá do rio, tem. O transporte coletivo foi implantado para demonstrar essa gritante injustiça” (MANDIRITUBA..., 1988, p. 61).

⁶¹ A outra empresa era a Reunidas S.A. Algumas informações presentes neste parágrafo e nos dois seguintes foram obtidas diretamente com um dos proprietários da empresa Leblon Transporte. Quando se trata de outra fonte, realizou-se sua indicação.

apesar da concorrência de outra empresa e das péssimas condições das estradas (LEBLON, 2018).

Em 1988, foi assinado decreto estadual para integração física e tarifária do transporte metropolitano e, no ano seguinte, entrou em operação a linha integrada Fazenda Rio Grande-Pinheirinho, uma das primeiras da RMC (CORREIO DE NOTÍCIAS, 1988 e 1989). Com a integração, os passageiros que chegavam ao Terminal do Pinheirinho não necessitavam mais pagar outra passagem. A partir desse momento, a empresa Leblon passou a ser responsável pelo transporte metropolitano e também pela exploração comercial do recém-criado sistema tronco-alimentador em Fazenda Rio Grande. A partir de 1989, seis linhas alimentadoras levavam os passageiros até o terminal municipal e de lá era possível seguir viagem para o Pinheirinho, sendo excluídas as linhas que iam direto até o centro de Curitiba. Inicialmente a tarifa cobrada nas linhas alimentadoras era a metade do praticado pelo sistema de transporte da capital. A concessão de exploração das linhas que inicialmente era prevista para dois anos (MANDIRITUBA, 1989) foi renovada várias vezes e até hoje este grupo empresarial atua em Fazenda Rio Grande, com a empresa Leblon para o transporte intermunicipal e metropolitano e a Nobel, para as linhas alimentadoras.

Na década de 1990, a integração do sistema de transporte foi ampliada. Em 1994, foi criada uma linha entre os terminais de Fazenda Rio Grande e CIC. Também nesse mesmo ano passou a funcionar uma linha que ligava Fazenda Rio Grande ao centro de Curitiba tendo como itinerário principal passar pelas rápidas de Curitiba, na estrutural sul. Em 1997, esta linha foi desativada, pois iniciou a operação do ligeirinho Fazenda Rio Grande-Curitiba. Por fim, no início dos anos 2000, as linhas alimentadoras do município foram integradas ao sistema da RIT. A partir de então, os moradores não precisariam pagar uma passagem para o transporte urbano e outra para se deslocar para Curitiba.

O fato é que a existência do transporte coletivo e sua gradual integração à RIT foi um elemento bastante importante para a expansão periférica. A existência do ônibus, em um primeiro momento, e depois a integração tarifária permitiu a várias pessoas morarem em uma cidade que não era a mesma do trabalho. Vale destacar também que se o transporte coletivo favoreceu o mercado de terras de um lado, por outro foi beneficiado diretamente pela expansão urbana. O “futuro promissor” se realizou para a empresa que iniciou suas atividades em Fazenda Rio Grande naquele

momento de grande crescimento populacional e de organização do transporte coletivo na RMC. A periferia mostra-se como um grande negócio para várias frações de capital.

Além da realização de deslocamentos para Curitiba e outros municípios e da dependência do transporte coletivo, outros elementos caracterizam a população de Fazenda Rio Grande no contexto da metrópole e da produção do espaço periférico. Um deles diz respeito às ocupações no trabalho que mais se destacaram nas últimas décadas. Embora não se tenham os dados especificamente para Fazenda Rio Grande para os anos de 1980 e 1991, a apresentação de informações para Mandirituba permite uma aproximação do processo de transformação do perfil das ocupações ao longo do tempo (Quadro 1).

QUADRO 1 – MANDIRITUBA E FAZENDA RIO GRANDE: RANKING DAS OCUPAÇÕES COM MAIOR QUANTIDADE DE TRABALHADORES (1980-2010)

POSIÇÃO	MANDIRITUBA		FAZENDA RIO GRANDE	
	1980	1991	2000	2010
1ª	Produtores agropecuários autônomos	Produtores agropecuários autônomos	Empregados domésticos não especializados	Ocupações mal definidas
2ª	Outros trabalhadores na agropecuária	Pedreiros	Outras ocupações ou ocupações mal definidas	Trabalhadores dos serviços domésticos em geral
3ª	Oleiros	Outros trabalhadores na agropecuária	Pedreiros	Pedreiros
4ª	Motoristas	Motoristas	Motoristas	Balconistas e vendedores de lojas
5ª	Pedreiros	Outras ocupações ou mal definidas	Vendedores	Trabalhadores elementares da indústria de transformação não classificados anteriormente
6ª	Comerciantes por conta própria	Empregados domésticos não especializados	Faxineiras	Condutores de automóveis, taxis e caminhonetes
7ª	Serventes	Oleiros	Serventes	Escriturários gerais
8ª	Outras ocupações ou mal definidas	Faxineiras	Trabalhadores braçais, sem especificação	Trabalhadores de limpeza de interior de edifícios, escritórios, hotéis e outros estabelecimentos
9ª	Professores de ensino de 1º grau (1ª a 4ª série)	Vendedores	Auxiliares administrativos e de escritório	Trabalhadores elementares da construção de edifícios
10ª	Vendedores	Comerciantes por conta própria	Cozinheiros (excluído no serviço doméstico)	Porteiros e zeladores

FONTE: IBGE (1980, 1996, 2002 e 2012).

NOTA: A partir de 2000, as ocupações passaram a ter uma nova classificação, porém, neste censo se efetuou uma compatibilização de classes. Em 2010, indicou-se apenas a classificação vigente. Por isso, a nomenclatura para o último censo é diferente dos anos anteriores.

Conforme pode ser observado, em 1980, as três ocupações com maior quantidade de trabalhadores estavam relacionadas às atividades de maior importância econômica para o município naquele momento, a agropecuária e a indústria oleira. No entanto, mesmo ainda sendo um município rural (taxa de urbanização de 46,7%), começavam a sobressair as ocupações mais ligadas ao urbano, tais como motoristas, pedreiros, serventes. Deduz-se que a presença de tais ocupações entre as que mais empregavam pessoas se explica pelo crescimento populacional em Fazenda Rio Grande a partir do final da década de 1970.

Em 1991, a ocupação que mais empregava pessoas ainda era ligada à atividade agropecuária, porém, observa-se o crescimento daquelas ligadas ao urbano, como a de pedreiro, resultado do crescimento da população urbana em Fazenda Rio Grande. Também é possível constatar a emergência das ocupações ligadas à limpeza e aos serviços domésticos de um modo geral. A partir de 2000, as ocupações com maior quantidade de trabalhadores se diferenciam das décadas anteriores, pois passam a ter um perfil estritamente urbano. Destacam-se, em 2000 e 2010, com pequenas diferenças, as ocupações ligadas à limpeza (serviços domésticos, faxineiras), à construção civil (pedreiros, serventes), ao comércio (vendedores e balconistas) e à condução de veículos (motoristas).

Esses dados revelam o caráter popular de Fazenda Rio Grande, afinal, as ocupações de trabalho com maior quantidade de pessoas são aquelas que geralmente ofertam remunerações menores quando comparadas a outras e na maioria das vezes são realizadas por trabalhadoras e trabalhadores com menor escolaridade e/ou qualificação profissional. Uma observação a respeito deve ser efetuada. Em todas as metrópoles, e talvez mais ainda naquelas de países não desenvolvidos, esses trabalhadores são essenciais para o processo de metropolização e crescimento da metrópole. Porém, conforme citado no primeiro capítulo, muitos estudos dedicados à metropolização destacam a competição entre cidades, os serviços superiores da economia e a importância dos grandes grupos econômicos como elementos essenciais ao processo e à acumulação capitalista. A população mais pobre e que executa as ocupações de menor qualificação parece não integrar a dinâmica econômica. Ressalta-se que, no entanto, tais trabalhadores são importantes para a acumulação capitalista no contexto metropolitano.

De um lado, os baixos salários aumentam a taxa de exploração da força de trabalho e, por consequência, ampliam a mais-valia, conforme demonstrou Oliveira

(2015). De outro, nas metrópoles a produção do espaço tem se mostrado cada vez mais importante para a reprodução do capital. Condomínios residenciais e grandes estruturas comerciais e de serviços, por exemplo, são construídos em lugares cada vez mais distantes, ampliando a espacialidade metropolitana. Como pensar essa produção do espaço sem os trabalhadores que a concretizam e posteriormente possibilitam os fluxos de capital e de pessoas? O que seria da metrópole de Curitiba sem os pedreiros e os serventes que trabalham nas construções dos edifícios corporativos? Sem os motoristas que transportam executivos, valores, mão de obra? Sem os vendedores que realizam a comercialização dos mais variados produtos e serviços? Sem os trabalhadores da limpeza, responsáveis pelo asseio de edifícios corporativos, hotéis?

Por isso, compreende-se que a periferia é uma espacialidade integrante e inerente à metrópole capitalista. A periferia é tanto o lugar possível de moradia de parte da população (a que recebe menores salários apesar de ter um papel essencial nos processos de reprodução e acumulação) e que está integrada à metrópole, mesmo que precariamente, quanto uma fronteira para a reprodução capitalista (através da ação do capital imobiliário na produção de loteamentos, conjuntos e condomínios populares).

Outro elemento característico da população e que permite compreender Fazenda Rio Grande como um espaço periférico em formação, resultado de dinâmicas socioespaciais existentes no conjunto metropolitano, é a quantidade representativa de moradores não naturais do município, principalmente nas décadas mais recentes (Tabela 13).

TABELA 13 – MANDIRITUBA E FAZENDA RIO GRANDE: POPULAÇÃO TOTAL E NÃO NATURAL (1980-2010)

MUNICÍPIO	ANO	POPULAÇÃO TOTAL	POPULAÇÃO NÃO NATURAL	
			TOTAL	%
Mandirituba	1980	15.452	3.595	23,3
	1991	38.336	15.133	39,5
Fazenda Rio Grande	2000	62.877	47.818	76
	2010	81.675	54.606	66,9

FONTE: IBGE (1980, 1996, 2002 e 2012).

Ainda que os dados apresentados na Tabela 13 também não contenham informações apenas para Fazenda Rio Grande, permitem uma aproximação com a situação existente, pois, a partir do final da década de 1970 foi crescente a participação da população desta localidade no total do município de Mandirituba. Além

disso, apesar de se trabalhar com os microdados da amostra dos censos demográficos, os quais são mais detalhados, não foi possível distinguir as informações para Fazenda Rio Grande.

Pelos dados apresentados, verifica-se que parte representativa da população é formada por migrantes que, atraídos pelas possibilidades de moradia mais barata, passaram a residir no município contribuindo para as elevadas taxas de crescimento populacional ao longo dos anos. Pelos dados da amostra também é possível identificar o local de residência anterior, no entanto, essa questão é efetuada somente para as pessoas que moram há menos de dez anos no município, considerando uma data de referência, geralmente estipulada em cinco anos antes da realização do censo⁶². Assim, esse tipo de informação consegue captar o local de residência apenas dos migrantes mais recentes (Tabela 14).

TABELA 14 – MANDIRITUBA E FAZENDA RIO GRANDE: LOCAL ANTERIOR DE RESIDÊNCIA DAS PESSOAS QUE MORAVAM HÁ CINCO ANOS OU MENOS NESTES MUNICÍPIOS (1991-2010)

POSIÇÃO	MANDIRITUBA		FAZENDA RIO GRANDE			
	1991		2000		2010	
	Município	% ⁽¹⁾	Município	% ⁽¹⁾	Município	% ⁽¹⁾
1ª	Curitiba (PR)	60,9	Curitiba (PR)	52,7	Curitiba (PR)	48,7
2ª	Guarapuava (PR)	2	Foz do Iguaçu (PR)	1,3	Araucária (PR)	2,2
3ª	Ivaiporã (PR)	1,8	Colombo (PR)	1,2	Foz do Iguaçu (PR)	1,5
4ª	Registro (SP)	1,1	Mandirituba (PR)	1,2	Pinhais (PR)	1,5
5ª	Siqueira Campos (PR)	1,1	São Paulo (SP)	1,1	São Paulo (SP)	1,1
6ª	Chopinzinho (PR)	1	Roncador (PR)	1,1	Quitandinha (PR)	1,1
7ª	Palmital (PR)	1	São José dos Pinhais (PR)	1	Mandirituba (PR)	1,1
8ª	Palmas (PR)	1	Almirante Tamandaré (PR)	1	Almirante Tamandaré (PR)	1
9ª	Reserva (PR)	0,9	Quitandinha (PR)	1	Colombo (PR)	1
10ª	Campo Largo (PR)	0,9	Francisco Beltrão (PR)	0,9	São José dos Pinhais (PR)	0,9
Outros ⁽²⁾		28,4	Outros ⁽²⁾	37,5	Outros ⁽²⁾	39,9

FONTE: IBGE (1996, 2002 e 2012).

NOTAS: (1) Percentual em relação ao total de pessoas que residiam em outro município na data de referência. (2) Abrange também os resultados sem especificação ou identificação de município anterior de residência.

Considerando isso, em 1991, no conjunto das pessoas não naturais de Mandirituba que em 1986 moravam em outro município, 60,9% era proveniente de Curitiba, evidenciando uma mobilidade intrametropolitana a partir do polo, ou seja, a periferização da metrópole. Os outros locais de origem tinham participações bem

⁶² Essa questão não estava presente no Censo de 1980. No Censo de 1991, a data de referência do município anterior de residência foi 01/09/1986. No Censo de 2000, foi 31/07/1995. E, o Censo de 2010 considerou 31/07/2005.

menores e eram, em sua maioria, localizados no interior do Paraná. A respeito de alguns desses municípios, salienta-se que em alguns mais da metade das pessoas que estavam residindo em Fazenda Rio Grande em 1991, moravam antes em área rural. É o caso de Ivaiporã, Siqueira Campos e Palmital.

Essas informações vão ao encontro do relato de um empresário entrevistado que atua há várias décadas em Fazenda Rio Grande no mercado imobiliário. Em sua fala aparecem as migrações que ocorreram no estado e o motivo de tais pessoas irem morar em Fazenda Rio Grande, mesmo que o objetivo inicial não fosse esse. Segundo ele, muitos de seus clientes eram do Norte Pioneiro⁶³,

[...] que chegavam em Curitiba na década de 80 e eles não conseguiam adquirir seus terrenos em Curitiba porque era muito caro e eles vinham para a periferia, ou ocupar terra. Tivemos na época muitas ocupações em Curitiba, Xapinhal, Ferrovila, enfim, e aqueles que não queriam participar desse tipo de ação de ocupação de terras, eles queriam comprar um terreno, porque normalmente o pensamento das pessoas não é ocupar, é comprar. A acessibilidade de um terreno, o acesso de um terreno da Fazenda Rio Grande era muito mais barato na época, então, as pessoas foram para lá (maio/2018).

Entende-se que essa realidade era comum a pessoas de várias partes do estado que, impossibilitadas de arcar com os custos da moradia em Curitiba, optavam por Fazenda Rio Grande. E isso abrangia tanto os recém-chegados à metrópole quanto aqueles que já estavam nela há um tempo. O elevado percentual de pessoas que antes residiam em Curitiba atesta isso.

Se em 1991 destacavam-se, além de Curitiba, os municípios do interior como residência anterior de muitos moradores de Fazenda Rio Grande, a partir dos anos 2000, essa realidade começa a se alterar. Conforme os dados indicados na Tabela 14, em 2000, o interior diminuiu sua participação e passaram a se destacar, em quantidade, moradores que antes residiam em outras cidades do espaço metropolitano e municípios da RMC, como é o caso de Colombo, São José dos Pinhais, Almirante Tamandaré, Mandirituba e Quitandinha. Em relação a esses dois últimos municípios, parte da população era proveniente da área rural. Curitiba diminuiu um pouco sua participação, mas, mesmo assim, era, em 1995, o local de residência de 52,7% das pessoas que moravam há cinco anos ou menos em Fazenda Rio Grande no ano de 2000.

⁶³ Dentre os municípios que aparecem na Tabela 14, apenas Siqueira Campos insere-se na região do Norte Pioneiro. No entanto, no conjunto de municípios de residência anterior há outros da região, por exemplo, Bandeirantes, Carlópolis, Cornélio Procopio, Jaboti, Santo Antônio da Platina, etc.

Das pessoas que residiam em Fazenda Rio Grande, em 2010, quase a metade daquelas que cinco anos antes morava em outro município, era procedente de Curitiba. Esta cidade continuou a ser a principal origem de muitas pessoas que foram morar em Fazenda Rio Grande. No entanto, em 2010, constata-se que se ampliou a quantidade de pessoas oriundas de outras cidades do espaço metropolitano que, em um passado recente, foram receptoras de importantes fluxos migratórios e tiveram importância na expansão periférica, como é o caso de Colombo e Almirante Tamandaré. A metrópole torna-se mais complexa e o processo de valorização da terra não ocorre somente segundo um modelo centro-periferia, embora considere-se que o mesmo explique ainda algumas configurações espaciais presentes na metrópole. Algumas áreas que antes eram definidas como periféricas foram valorizadas e hoje não são mais acessíveis como local de moradia de pessoas com menores rendimentos. Por exemplo, considerando o PMCMV, até agosto de 2018, várias cidades tinham percentual de unidades contratadas na Faixa 3 em relação ao seu total bem maiores que de Fazenda Rio Grande. No total de Fazenda Rio Grande, apenas 7,5% eram da faixa 3, enquanto que em cidades como Araucária, Colombo e Almirante Tamandaré, os percentuais chegavam a 21,3%, 15,5% e 10,9%, respectivamente⁶⁴. Ressalta-se que o total de unidades contratadas somadas das três cidades era apenas um pouco maior que o de Fazenda Rio Grande.

3.1 LOTEAMENTOS: NEGÓCIO IMOBILIÁRIO E FRONTEIRA PERIFÉRICA NA METRÓPOLE

Se o final da década de 1970 é um marco temporal representativo em que se iniciou a ação do capital imobiliário em Fazenda Rio Grande, através da implantação de loteamentos populares e comercialização de lotes, isso não significa que antes o mercado de terras e a propriedade fundiária não fossem elementos importantes na dinâmica da sociedade local e naquelas originadas em escalas mais amplas que a do município. Do mesmo modo, a integração crescente ao espaço metropolitano, apesar de transformar consideravelmente a realidade local pré-existente, não a extinguiu.

Considera-se que alguns elementos pretéritos de origem local ainda se mantêm presentes na atualidade e são relevantes para explicar não somente a

⁶⁴ No espaço metropolitano, as cidades com as maiores proporções de unidades contratadas na Faixa 3 em relação aos seus totais eram Curitiba, com 30,1% e São José dos Pinhais, 26%.

conformação do mercado de terras, mas também as próprias relações políticas e de poder, que favorecem a manutenção, ao longo do tempo, do processo de expansão periférica. A realidade local, portanto, é um elemento que também deve ser considerado na compreensão do processo, pois é através da relação com atores locais que determinados agentes externos tiveram mais condições de ser bem-sucedidos em seus empreendimentos imobiliários.

Nesse sentido, uma questão primordial é que a dinâmica local foi/é bastante marcada pela influência das famílias consideradas tradicionais ou pioneiras, a maioria delas, proprietárias de terras por muito tempo. Assim, a *propriedade da terra* sempre foi um elemento importante na definição da sociedade local tradicional e em sua dinâmica cotidiana. Os poucos registros históricos existentes em relação a Fazenda Rio Grande evidenciam isso, tal é o caso, por exemplo, do levantamento realizado por Barbosa e Zonta (2000), no momento de comemoração dos dez anos de emancipação do município. Além disso, o próprio nome do município é uma referência direta à propriedade.

Embora Barbosa e Zonta (2000) detenham-se principalmente nos acontecimentos ocorridos em Fazenda Rio Grande nos séculos XIX e XX, a posse da área que atualmente compreende o município de Fazenda Rio Grande se iniciou no século XVIII com a criação de duas sesmarias, ambas em 1707. Compreende-se que as breves informações históricas indicadas na sequência são importantes para situar a gênese da localidade e a própria definição de seu nome.

Os dados apresentados por Ritter (1980) indicam que uma das sesmarias possuía $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2}$ léguas e a outra, que correspondia a quase totalidade da área municipal atual, tinha 1×2 léguas⁶⁵. As solicitações de sesmarias tinham a justificativa da necessidade de terras principalmente para a criação de gado, uma das atividades econômicas mais importantes daquele período. Como é de conhecimento, as sesmarias eram concedidas para pessoas de maiores recursos e/ou de maior prestígio na sociedade. O fato é que a menor foi destinada para o pároco vigário da Igreja Nossa Senhora da Luz dos Pinhais, de Curitiba, Sebastião Alvares de Abreu, e

⁶⁵ Os dados apresentados por Barleta (2013) são distintos, pois mostram apenas uma sesmaria no atual território municipal de Fazenda Rio Grande, a maior delas. Segundo o autor, a sesmaria de $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2}$ léguas se localizava em Curitiba, na atual área do bairro Caximba. No entanto, como Barleta (2013) utiliza Ritter (1980) como única fonte para a delimitação das duas sesmarias, considerou-se, neste trabalho, a obra de Ritter (1980) como norteadora. Nota: cada légua possui, segundo Ritter (1980), 6.600 metros.

a maior, para Manoel Alvares de Abreu (sem identificação de profissão ou de local de residência).

Diferentemente da forte relação que existe atualmente com Curitiba, no século XVIII, a área de Fazenda Rio Grande tinha vinculações mais intensas com São José dos Pinhais, pois o rio Iguaçu era um limite natural restritivo à circulação e ao contato com a então Vila de Curitiba, sendo utilizado para a delimitação de várias sesmarias. Além disso, até 1960⁶⁶, a área em questão era pertencente a São José dos Pinhais, município de origem de uma família que comprou terras em Fazenda Rio Grande no século XIX e impulsionou a sua ocupação. Como demonstra Ritter (1980), as sesmarias criadas originaram posteriormente fazendas por meio de subdivisões e vendas. Na área destacaram-se duas, a Fazenda Capocu (nome decorrente da aldeia indígena existente antes no local que tinha este nome, que significa “capão fino”) e a Fazenda Rio Grande (em razão da proximidade com o rio Iguaçu, que em Tupi quer dizer “rio grande”)⁶⁷ (BARBOSA e ZONTA, 2000; PMFRG, 2005).

Barbosa e Zonta (2000) explicam que após o estabelecimento da família de Francisco Claudino Ferreira Filho, comprador da Fazenda Capocu, a ocupação foi impulsionada, pois outros familiares também adquiriram propriedades no entorno da área e sobrenomes como Claudino, Barbosa, Gregório, Ferreira passaram a ser referência na área. Posteriormente, já no início do século XX, em 1913, a Fazenda Rio Grande foi desmembrada, uma parte sendo adquirida por Tobias Pereira da Cruz e outra por José Custódio dos Santos, ambos de São José dos Pinhais. Em 1923, uma parte da Fazenda Capocu foi comprada por Ângelo Nichele, procedente da região do Umbará, em Curitiba. Ainda nas primeiras décadas do século XX, imigrantes europeus (ucranianos, poloneses) também adquiriram terras na área. As atividades voltavam-se principalmente para a produção agropecuária, sendo menos comum o desenvolvimento de pequenas indústrias (serrarias, olarias) e comércio.

A apresentação desse pequeno retrospecto histórico tem como objetivo não apenas demonstrar como a estrutura fundiária foi se configurando em Fazenda Rio Grande, mas também indicar os nomes de algumas famílias tradicionais para as quais

⁶⁶ Em 1960, Mandirituba se emancipou de São José dos Pinhais. A localidade de Fazenda Rio Grande pertencia a Mandirituba.

⁶⁷ Considerando o território atual do município, de um modo geral e bem simplificado, a Fazenda Capocu abrangeria as áreas a leste da atual Avenida Brasil (antiga estrada para Rio Negro) e a Fazenda Rio Grande, as áreas a oeste. Destaca-se que a Fazenda Rio Grande passou a ser referência para toda a localidade, permanecendo o nome após a criação do distrito, em 1981, e a emancipação, em 1990.

a propriedade da terra foi um elemento importante na definição das relações políticas, econômicas e de poder. Foi a partir da propriedade da terra que certas famílias ascenderam a cargos políticos e também estipularam relações com determinados agentes ligados ao capital imobiliário, favorecendo a implantação de inúmeros loteamentos. Alguns empreendimentos carregam inclusive os nomes de tais famílias, como é o caso do loteamento Vila Claudino, apenas para citar um exemplo.

Além disso, a configuração da expansão periférica em Fazenda Rio Grande na atualidade não pode ser compreendida sem outros fatos ligados à questão da propriedade da terra e das subdivisões que foram realizadas. Um deles se refere a ação da Companhia Urano de Capitalização, integrante do Grupo J.J. Abdalla⁶⁸, responsável pelos primeiros empreendimentos imobiliários em Fazenda Rio Grande. Com a construção da BR-2 (atual BR-116) na década de 1950, às suas margens, a referida companhia, em 1958, implantou o empreendimento denominado de Parque Verde de Curitiba, composto por 186 lotes de tamanhos que variavam aproximadamente entre 3.500 m² e 5.000 m². Desde o início, o projeto, que também continha um lago e área para atividades recreativas⁶⁹, foi concebido para ser uma área de segunda residência e lazer para a população de Curitiba, a partir da venda de pequenas chácaras.

Em 1962, a empresa implantou o Parque Verde da Cascata, empreendimento localizado próximo ao primeiro. Tinha objetivos semelhantes, porém, apresentava maior diversificação no tamanho dos terrenos, de 504 m² a 4.593 m². A proposta original abrangia a criação de um pequeno lago, formado em uma área de inundação natural do rio Mascate, e uma praia artificial. No entanto, essa área não se concretizou e posteriormente foi também subdividida em lotes. Os anúncios publicitários da época enalteciam a proximidade do empreendimento com a rodovia asfaltada, a estrutura

⁶⁸ O Grupo J.J. Abdalla foi um dos maiores do Brasil, sendo formado por empresas de diversos setores, do têxtil à mineração. O nome do grupo esteve envolvido em diversas polêmicas: de fraudes em aquisição de empresas à sonegação de impostos (FGV CPDOC, 2009). A Companhia Urano de Capitalização foi criada em 1946, atuando na emissão e comercialização de títulos de capitalização. Posteriormente, passou a investir também em empreendimentos imobiliários. Além dos efetuados em Fazenda Rio Grande, são da mesma empresa, em Curitiba, a Vila Urano e a Vila Rex. Em 1965, a companhia sofreu intervenção para a apuração de irregularidades. No ano seguinte, teve sua autorização para funcionamento cassada através de decreto federal (Decreto n. 57.648, de 18 de janeiro de 1966). Em 2017, encontrava-se ainda em fase de liquidação extrajudicial (SUSEP, 2017).

⁶⁹ Uma curiosidade em relação à área do lago e para atividades recreativas: em 1979 ela foi desapropriada e cedida para ser explorada pelo Clube Aquático Parque Verde. Os sócios deste clube usufruíam da infraestrutura recém-instalada (canchas, *playground*, churrasqueiras e lanchonete). Para os não-associados era cobrada uma taxa de entrada. Em 1984, o contrato de cessão foi anulado e o parque tornou-se público (MANDIRITUBA, 1979a, 1979b, 1980, 1984).

existente no Parque Verde, as lindas paisagens e a perspectiva de *valorização imediata* (Figura 4)⁷⁰.

FIGURA 4 – COMPANHIA URANO DE CAPITALIZAÇÃO: PROPAGANDAS EM JORNAIS DOS EMPREENDIMENTOS EM FAZENDA RIO GRANDE

COMPRE HOJE O SEU TERRENO
Sem Entrada - Sem Juros

LOCAL	MENSALIDADE
JARDIM SANTA CATARINA (Auto Estrada Curitiba-Paranaquá)	Cr\$ 250,00
VILA REX (Asfalto da Estrada Federal - km. 5)	Cr\$ 645,00
JARDIM URANO (Asfalto da Estrada Federal - km. 5)	Cr\$ 500,00
PARQUE VERDE DE CURITIBA (Chacaras no asfalto da Federal)	Cr\$ 750,00
BARIGUI DO SEMINÁRIO (200 m. do onibus Barigui - lado esquerdo — estes com entrada desde Cr\$ 20.000,00)	Cr\$ 1.843,40

**“APRESENTE UM FREGUES E GANHE A SUA
PRESTAÇÃO DESTES MES”**

**“SAINCO” - SOC. ADMINISTRADORA
E INCORPORADORA LTDA.**

Rua Vol. da Pátria, 475 (Edifício ASA) - 1.º andar - loja 5

**Depois do Sucesso do Parque Verde de Curitiba,
vem agora o**

«Parque Verde da Cascata»

Quilometro 23 da estrada asfaltada Curitiba-Rio Negro

Comunicamos aos interessados e aos que fizeram reservas no novo loteamento denominado “PARQUE VERDE DA CASCATA”, que já se acham à venda terrenos para CHACARAS — GRANJAS ou FIM DE SEMANA.

- * A UM PASSO DO ASFALTO
- * LUZ
- * ÁGUA DE PRIMEIRA
- * ESCOLA
- * TERRAS DE CULTURA
- * AS MAIS LINDAS PAISAGENS

- * VIZINHANÇA EXCELENTE
- * BEM MONTADO RESTAURANTE
- * RECREAÇÃO VARIADA
- * IGREJA
- * VALORIZAÇÃO IMEDIATA
- * CORRETORES NO LOCAL

Mais uma realização da CIA. URANO DE CAPITALIZAÇÃO, que realiza mais do que promete.
Rua Dr. Murici, 659 — 8.º andar — Telefone: 4-0124.

FONTE: Paraná Esportivo (1958) e Diário do Paraná (1962).

O outro fato se relaciona com a implantação de uma colônia japonesa em Fazenda Rio Grande, a Colônia Parque Verde, efetuada pela Central Agrícola Sul Brasil, em 1967. Tinha área total de 4.162.400 m² (172 alqueires), com terrenos que variavam entre 1,43 e 9,67 alqueires, sendo mais comuns os com 5 alqueires, localizada na porção sudoeste do que hoje é o território municipal. O nome é uma referência ao Parque Verde de Curitiba, vizinho à colônia. Em tais terrenos durante muito tempo se realizou sobretudo a produção de hortifrutigranjeiros e seus proprietários eram cooperados da Central Agrícola Sul Brasil⁷¹.

Esses empreendimentos são importantes para compreender o processo atual de expansão urbana em Fazenda Rio Grande, porque durante muito tempo não foram inseridos na dinâmica imobiliária que se desenvolveu no município, ficando como uma

⁷⁰ Informações dos dois empreendimentos obtidas nas plantas dos empreendimentos, em propagandas de jornais da época e em Barbosa e Zonta (2000). Salienta-se que além da ação da Companhia Urano de Capitalização em Fazenda Rio Grande, funcionários desta empresa também investiram em empreendimentos imobiliários na área, sendo proprietários de dois loteamentos. O primeiro, de 1962, o Bosque Dom Bosco (terrenos que variavam entre 450 m² e 1.395 m²), localiza-se ao lado do Parque Verde de Curitiba, sendo que alguns lotes têm os fundos voltados para o lago. Ainda hoje a área é bastante arborizada, situação distinta do restante dos loteamentos no município. O segundo, Vila Solange, de 1978, foi criado em uma área pertencente a dois funcionários pelo menos desde 1962, e se caracteriza por ser um empreendimento popular. Localiza-se ao lado do Parque Verde da Cascata.

⁷¹ Informações obtidas em WOZHIK (2018a) e na planta da colônia, arquivada na Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande (PMFRG). A extensão da colônia pode ser visualizada no Mapa 2.

espécie de reserva fundiária. A localização em área rural⁷², no caso da Colônia, e o parcelamento já realizado nos empreendimentos da Companhia Urano de Capitalização impediram que grande parte dos terrenos de tais empreendimentos pudesse ser utilizada para loteamentos. Só a partir dos anos 2000 tal situação se alterou, seja pela ampliação do perímetro urbano seja pela crescente implantação de condomínios nas áreas já loteadas.

A implantação de loteamentos em Fazenda Rio Grande teve início no final da década de 1950, mas, como se viu, os objetivos dos primeiros empreendimentos eram distintos daqueles promovidos desde o final da década de 1970. A partir desse momento, o mercado de terrenos no município se estruturou de modo a garantir a oferta de um produto de menor custo que atendesse a demanda por moradia de uma população com menores rendimentos. A gênese não estava mais atrelada ao lazer ou ao contato com a natureza, mas aos processos de metropolização e periferização. Com a intensidade de tais processos, a disponibilidade de terras e a vontade política local, rapidamente e sucessivamente, áreas que antes eram destinadas à agricultura ou à criação de animais foram parceladas e comercializadas. O resultado, como já citado, foi o elevado crescimento populacional em um local que, em razão da precariedade ou inexistência de infraestrutura e serviços básicos, não era reconhecido como “cidade” pelos seus moradores.

Assim, Fazenda Rio Grande chegou em 2017 com 105 loteamentos aprovados, sendo que há perspectivas de implantação de outros nos próximos anos, conforme atestam as várias súmulas de requerimento de licenciamento ambiental publicadas em alguns jornais de circulação regional. Do total aprovado, apenas dois foram criados pelo município e destinados à habitação de interesse social e dois são de regularização fundiária. Além disso, há ainda mais quatro não aprovados (três de chácaras e um que tem grande parte inserida em áreas inundáveis) (Mapa 2). Embora seja detalhado posteriormente, esses primeiros dados sobre os loteamentos já indicam que a produção do espaço pela moradia popular em Fazenda Rio Grande foi/é impulsionada principalmente por pessoas ligadas ao capital imobiliário, afinal, a quantidade de empreendimentos relacionados à programas habitacionais é ínfima em relação ao total. Também não pode deixar de ser citado o fato de que, apesar de existentes, os espaços informais de moradia têm uma participação pequena no total

⁷² Como se verá mais adiante, o perímetro urbano não foi um limitador para a implantação de loteamentos. Houve alguns casos de loteamentos inseridos em área rural.

de domicílios existentes no município. Essa situação é singular e distingue-se de outros municípios, como Piraquara e Almirante Tamandaré, em que as ocupações irregulares têm um papel importante para a expansão urbana.

Na implantação de loteamentos em Fazenda Rio Grande, apesar da continuidade do processo ao longo do tempo, alguns períodos se sobressaem. A organização por ano das informações referentes à área loteada e à quantidade de loteamentos e lotes implantados permite identificar esses períodos de ação mais intensa do capital imobiliário no município, conforme pode ser observado nos Gráficos 1, 2 e 3. Em relação a tais dados, algumas observações são necessárias. Os gráficos indicam o ano estimado de implantação, que nem sempre é o de aprovação, sobretudo para loteamentos mais antigos. A definição do ano de implantação foi feita com base nos decretos de aprovação (geralmente a partir dos anos 2000), nas plantas dos empreendimentos, em consultas às empresas e em fotografias aéreas (ITCG, 1980; COMEC, 1985). Nesse último caso, a data é estimada, pois os levantamentos aerofotogramétricos não ocorrem com tanta frequência. Optou-se pelo ano estimado de implantação, pois a questão da aprovação, durante um certo tempo, foi bastante problemática em Fazenda Rio Grande. Como citado no Capítulo 1, vários loteamentos implantados a partir do final da década de 1970 eram aprovados pela Prefeitura Municipal de Mandirituba, mas não tinham a anuência da COMEC, requisito exigido em legislação para municípios integrantes de região metropolitana. Além disso, como se verá mais adiante nesse capítulo, nem todas as aprovações foram efetuadas segundo os critérios das legislações municipal e federal, tanto é que houve casos de loteamentos “aprovados” que posteriormente tiveram que ser regularizados. Além disso, embora os gráficos façam referência a Fazenda Rio Grande, até 1990, os loteamentos, apesar de se localizarem nessa localidade, pertenciam a Mandirituba.

MAPA 2 – FAZENDA RIO GRANDE: LOTEAMENTOS (1958-2017)

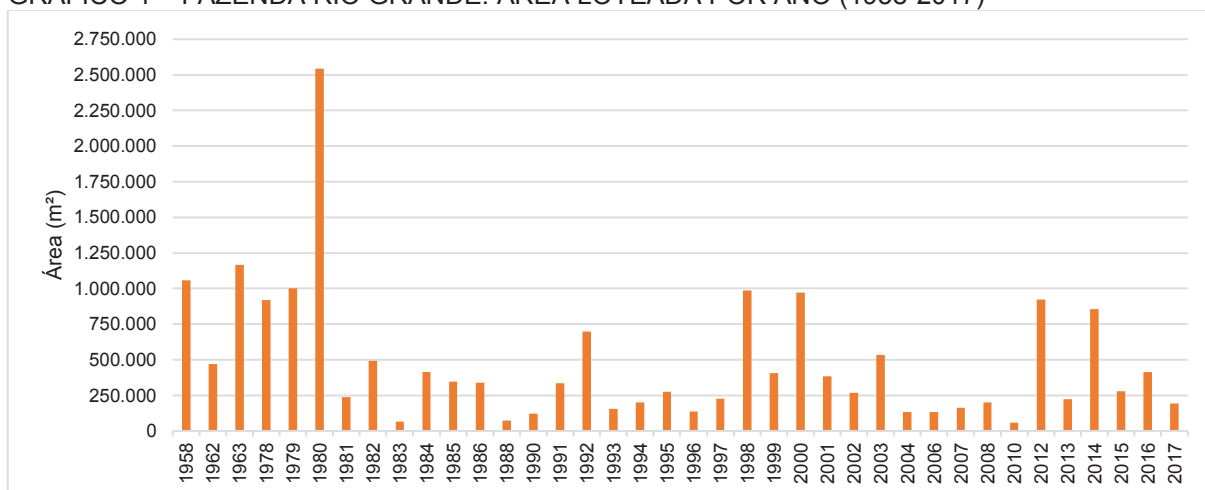


LOTEAMENTOS APROVADOS		
Número	Loteamento	Ano
1	Parque Verde de Curitiba	1958
2	Parque Verde da Cascata	1962
3	Bosque Dom Bosco	1962
4	Jardim Imaculada Conceição	1963
5	Jardim Esperança	1978
6	Jardim São João	1978
7	Vila São Pedro	1978
8	Santa Fé	1978
9	Jardim Santo Angelo	1978
10	Vila Avorada	1978
11	Vila Solange	1978
12	Vila São José	1979
13	Via Prefeito Manoel Juvenal da Cruz I	1979
14	Jardim São Luiz	1979
15	Vila Mariane	1979
16	Via Prefeito Manoel Juvenal da Cruz II	1979
17	Jardim Dona Rosa	1979
18	Jardim Dona Lia	1979
19	Jardim Brilhante	1980
20	Via Maria da Luz	1980
21	Chácara Santa Maria III	1980
22	Chácara Santa Maria II	1980
23	Chácara Santa Maria I	1980
24	Bom Jesus do Iguaçu	1980
25	Jardim dos Eucaliptos	1980
26	Jardim das Hortências	1980
27	Vila Baldan	1980
28	Vila Maril	1980
29	Recreio Colibri (1ª parte)	1980
30	Recreio Colibri (2ª parte)	1980
31	Jardim Colonial	1981
32	Paraíso das Ameixeiras	1981
33	Vila Andrade	1982
34	Jardim São Francisco	1982
35	Vila Industrial	1983
36	Jardim Esplanada	1984
37	Vila Miranda	1984
38	Jardim das Hortências I	1984
39	Jardim do Sol	1985
40	Jardim São Francisco I, II, III, IV	1985
41	Vila Careli	1985
42	Vila Claudino	1985
43	Jardim das Hortências II	1986
44	Alcídio Claudino	1988
45	Vila Pelanda	1990
46	Vila do Terminal	1990
47	Vila Santa Terezinha	1991
48	Vila Taborda	1991
49	Vila do Vale	1991
50	Vila San Martin	1992
51	Vila Central	1992
52	Vila Nova Esperança	1992
53	Jardim Alto da Glória	1993
54	Pátia Minha I, II, III e IV	1994 2004*
55	Jardim Morumbi	1994 2004*

Número	Loteamento	Ano
56	Vila Santo Antônio	1995
57	Jardim Margarida	1995
58	Vila Nobre	1996
59	Vila Nova	1996
60	Jardim Campos Elísios	1997
61	Jardim Canaã	1998
62	Jardim São Silvestre	1998
63	Jardim Santo Agostinho	1998
64	Vila Santa Terezinha I	1998
65	Jardim São Lourenço	1998
66	Jardim São Francisco de Assis	1998
67	Jardim Vera Cruz	1998
68	Jardim Santarém I	1998
69	Jardim Santarém II	1998
70	Jardim das Hortências IV	1998
71	Jardim Beatriz	1999
72	Jardim Margarida II	1999
73	Jardim das Hortências III	1999
74	Jardim dos Pinheirais	1999
75	Jardim Veneza	2000
76	Jardim Jerusalém	2000
77	Jardim das Flores	2000
78	Moradas SIDOM	2000
79	Jardim Beatriz I	2000
80	Residencial Suzuki	2001
81	Jardim Europa	2001
82	Jardim Moriá	2001
83	Jardim Kokubo	2002
84	Residencial Royal	2002
85	Rio Mascate	2002
86	Jardim Moriá II	2002
87	Jardim Palmeiras	2003
88	Jardim Ipê	2003
89	Jardim Angico	2004
90	Sol Levante	2006
91	Jardim das Cerejeiras	2007
92	Residencial Parque das Araucárias	2007
93	Residencial Nita	2008
94	Campo Belo	2010
95	Vila União	2012
96	Green Field	2012
97	Green Portugal I	2013
98	Green Portugal II	2014
99	Jardim Brasil	2014
100	Green Maria	2015
101	Green Santa Izabel	2016
102	Sol Nascente	2016
103	Greenfield II	2016
104	Residencial Paraná	2017
105	Residencial Bosque de Araucárias	2017

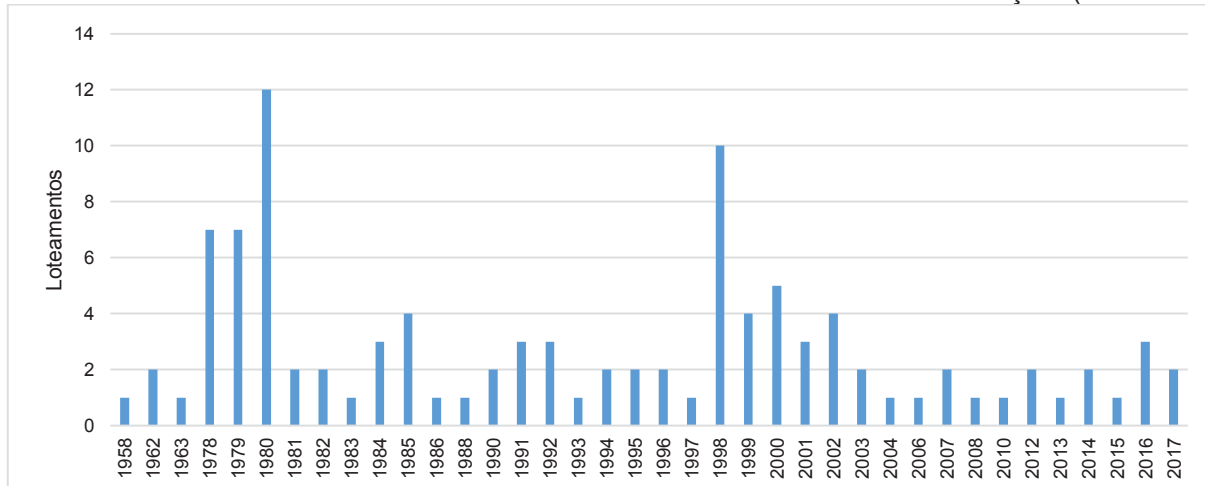
PARCELAMENTOS NÃO APROVADOS		
106	Chácara D'Itália II	
107	Morada dos Nobres	
108	Chácara Vale Verde	
109	Jardim São Miguel	

GRÁFICO 1 – FAZENDA RIO GRANDE: ÁREA LOTEADA POR ANO (1958-2017)



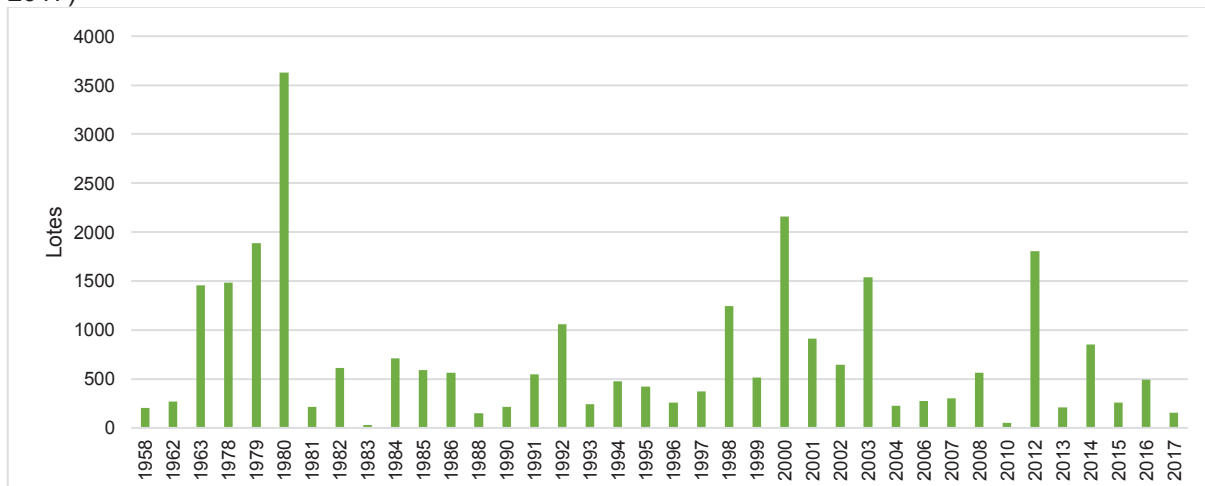
FONTE: Plantas dos loteamentos, decretos municipais e pesquisa direta.

GRÁFICO 2 – FAZENDA RIO GRANDE: LOTEAMENTOS POR ANO DE IMPLANTAÇÃO (1958-2017)



FONTE: Plantas dos loteamentos, decretos municipais, empresas, fotografias aéreas e pesquisa direta.

GRÁFICO 3 – FAZENDA RIO GRANDE: QUANTIDADE DE LOTES IMPLANTADOS POR ANO (1958-2017)



FONTE: Plantas dos loteamentos, decretos municipais e pesquisa direta.

Dessa forma, excetuando-se os primeiros anos em que o objetivo não era a implantação de loteamentos populares, é possível distinguir três momentos/fases de maior expansão urbana em Fazenda Rio Grande: (i) final da década de 1970 e início dos anos de 1980; (ii) final da década de 1990 até primeiros anos de 2000; e, (iii) 2012 a 2014.

Esses períodos identificados diferenciam-se dos propostos por PMFRG (2005) que os estabelece por décadas, definindo cinco momentos da ocupação do município: (i) até a década de 1970; (ii) anos de 1970; (iii) década de 1980; (iv) anos de 1990; (v) primeiros anos da década de 2000. Segundo a proposição de PMFRG (2005), cada década tem uma característica específica que a distingue das demais. Apesar de se concordar que determinados fatos marcam as décadas, compreende-se que os processos que os originam não se encerram em temporalidades fixas. Além disso, no momento de elaboração dessa periodização por PMFRG, a disseminação dos condomínios não era uma realidade em Fazenda Rio Grande. Ainda que os três períodos propostos neste trabalho sejam definidos somente a partir dos loteamentos por uma questão unicamente metodológica, como se verá, vários terrenos em empreendimentos deste tipo foram comprados por empresas para a implantação de condomínios de duas ou mais casas. As dinâmicas imobiliárias vão se tornando mais complexas ao longo do tempo, tornando inviável seu enquadramento em uma temporalidade fixa e pré-determinada.

Não há como entender a produção do espaço e a expansão periférica em Fazenda Rio Grande se dissociar estes dois processos de sua relação com a metropolização. Entende-se que Fazenda Rio Grande, enquanto espacialidade periférica, deve ser concebida como uma parte integrante de uma totalidade metropolitana, sempre aberta e em movimento. Por isso, cada período identificado pode ser relacionado com transformações que se operaram na metrópole e em outras escalas. No entanto, mais uma vez reforça-se o afirmado em outro momento deste texto, não se trata de uma simples reação de causa e efeito, pois as partes não somente se encontram relacionadas e conectadas entre si e com o todo, mas também o todo cria-se a si mesmo no contato das partes, conforme afirma Kosík (2010). As dinâmicas metropolitanas atuam na expansão urbana em Fazenda Rio Grande, mas, ao mesmo tempo, esta espacialidade periférica influencia na estruturação e configuração da metrópole de Curitiba.

Dito isso, o primeiro período de quantidade representativa de loteamentos implantados, situado entre o final dos anos de 1970 e início da década de 1980, se relaciona ao momento de transformações relevantes na atividade produtiva na metrópole (criação da CIC e do CIAR, atração de empreendimentos de grande porte e de capital estrangeiro, incentivo aos gêneros dinâmicos da indústria, etc.) e nos intensos fluxos migratórios, originados em grande parte pela modernização da agricultura e as fortes geadas no interior do estado. Conforme indicado no primeiro capítulo, tais fatos favoreceram as elevadas taxas de crescimento populacional, não apenas em Curitiba, mas em várias cidades do espaço metropolitano.

Naquele momento, a localidade de Fazenda Rio Grande, situada em Mandirituba, conjugava uma série de características que favoreceram a emergência de um mercado periférico de lotes populares marcado por sua intensidade, voracidade e lucratividade. Dessa forma, a proximidade com as novas áreas industriais, a possibilidade de deslocamento para outras cidades através de transporte coletivo (ainda que precário), as poucas restrições ambientais, a disponibilidade de terra e o seu menor preço foram elementos “descobertos” por agentes do capital imobiliário no final da década de 1970, em Fazenda Rio Grande. Essa descoberta culminou na implantação de inúmeros loteamentos na localidade e na exploração de uma nova *fronteira periférica* na metrópole.

Aqui a noção de fronteira não se refere a um limite, mas a que considera o seu sentido original, tal como indica Ferrari (2014), ou seja, o que está situado à frente, à margem do espaço efetivamente ocupado. Nessa perspectiva, Santos (2011) argumenta que a noção de fronteira é relevante para compreender os processos espaciais associados à acumulação capitalista, na medida em que evidencia a mobilidade, a ampliação das possibilidades e a tendência à expansão. A fronteira, aparece como meio de reprodução do econômico, em um processo em que a urbanização se mostra como expressão espacial da acumulação capitalista⁷³. Assim,

⁷³ É necessário esclarecer que Santos (2011) demonstra que a fronteira da reprodução do econômico pode ser externa ou interna. Baseando-se nos trabalhos de Lênin, Rosa Luxemburgo, Neil Smith e David Harvey, o autor indica que a fronteira externa representa a expressão espacial da expansão geográfica absoluta, a que constantemente incorpora novas áreas aos circuitos capitalistas. No entanto, através dos processos de valorização-desvalorização, que culminam na diferenciação interna do espaço urbano, é crescente também a expansão das fronteiras internas, ou seja, aquelas em que há a incorporação de áreas (desvalorizadas) outrora já inseridas na lógica de reprodução do capital. São os casos de “revitalização” dos centros das cidades, gentrificação, etc. Como argumenta o autor, esses dois processos de expansão da fronteira (externa e interna) podem ser complementares. Dadas as características de Fazenda Rio Grande, é inegável a configuração nessa porção da metrópole de uma

no caso de Fazenda Rio Grande, a cada novo loteamento implantado, a fronteira periférica move-se, amplia-se e incorpora novas áreas (que estavam à margem) para a metrópole, ao mesmo tempo em que favorece a reprodução e acumulação do capital.

Nessa primeira fase de expansão urbana, em apenas três anos (de 1978 a 1980) foram implantados 26 loteamentos, representando o parcelamento de aproximadamente 4.463.141 m² e a demarcação de 6.998 novos lotes. O que foi implantado nesse primeiro período representa 24,3% de toda área loteada, 25,4% do total de lotes e 24,8% dos loteamentos existentes e aprovados até 2017. Apenas como modo de comparação, durante a década inteira de 1970, foram aprovados 16,5% de todos os lotes existentes até 2004 no Núcleo Urbano Central (NUC)⁷⁴ (COMEC, 2006).

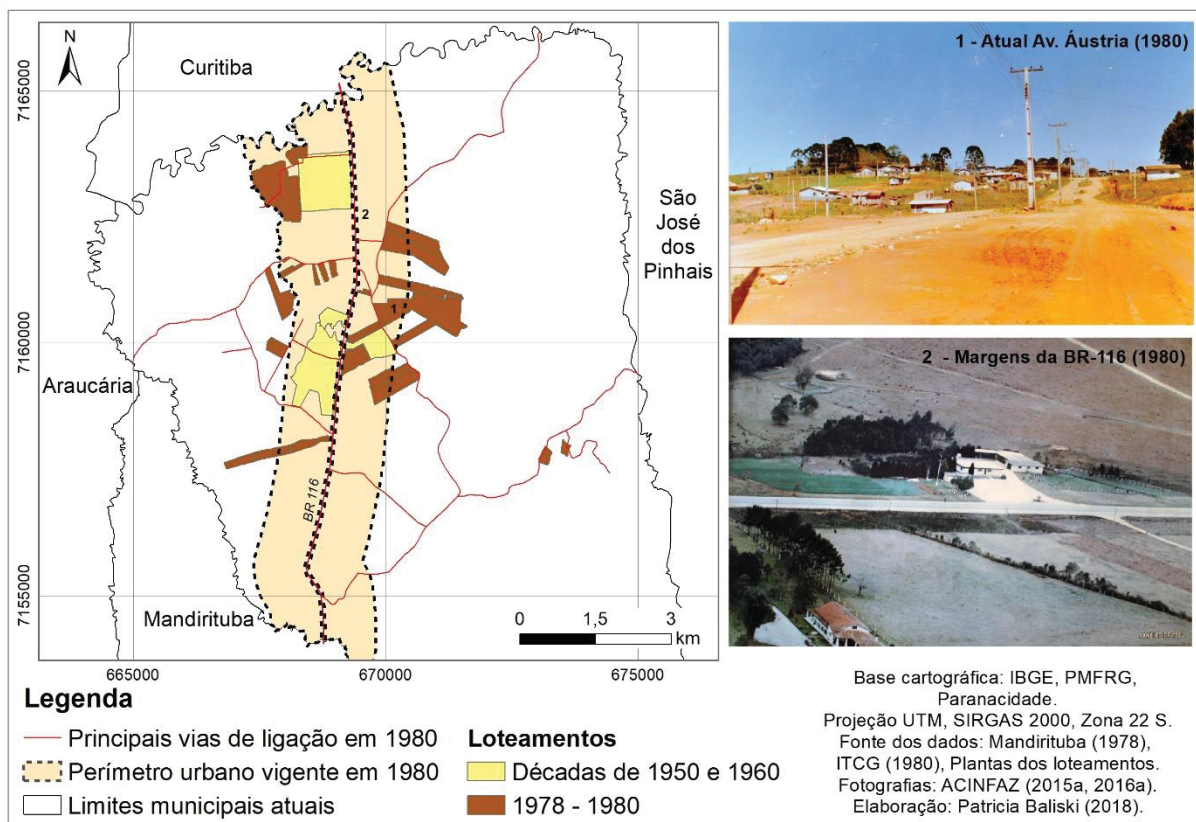
Salienta-se que, em Fazenda Rio Grande, não se tratou apenas da implantação de loteamentos, mas também de sua ocupação. A ilustração da evolução das construções em loteamentos, apresentada anteriormente na Figura 3, e as elevadas taxas de crescimento populacional corroboram essa afirmação e dão elementos para compreender a velocidade da expansão periférica da metrópole em Fazenda Rio Grande. Nos anos seguintes outros loteamentos foram implantados, no entanto, em ritmo menor ao desses três anos, afinal, de 1981 a 1988, foram mais quatorze empreendimentos.

De um modo geral, os loteamentos não foram implantados seguindo uma tendência de continuidade da malha urbana ou maiores preocupações em relação à infraestrutura ou à restrição de ocupação em áreas impróprias. O parcelamento ocorreu nas áreas em que as terras estavam disponíveis, independentemente de sua localização ou de características físicas. Como pode ser observado no Mapa 3, os loteamentos eram intercalados por áreas rurais e muitos estavam integral ou parcialmente fora da área urbana, além da importância da proximidade da rodovia para a implantação de alguns (ligação com Curitiba).

fronteira periférica notadamente de incorporação de novas áreas aos circuitos capitalistas de acumulação (uma fronteira externa, segundo as considerações de Santos (2011)).

⁷⁴ O Núcleo Urbano Central abrange os municípios que “[...] compõem uma mancha urbana contínua, com padrão de ocupação semelhante e que concentra a dinâmica regional mais intensa [...]” (COMEC, 2006, p. 52). Essa delimitação é utilizada sobretudo pela COMEC no âmbito do planejamento metropolitano. Utilizou-se esse recorte para comparação, pois não há dados para a RMC.

MAPA 3 – FAZENDA RIO GRANDE: LOTEAMENTOS IMPLANTADOS ATÉ 1980



Ressalta-se que não eram loteamentos clandestinos, pois foram aprovados pela Prefeitura Municipal de Mandirituba, conforme atestam os carimbos presentes nas plantas consultadas desses empreendimentos. No entanto, essa anuência municipal não significou necessariamente a regularidade total dos loteamentos porque ignorou vários preceitos presentes na legislação federal sobre o tema, que passaram a valer a partir do final do ano de 1979. Um deles já citado anteriormente, era a anuência do órgão metropolitano, a COMEC. Outros elementos que estavam em desacordo foram: realização de parcelamento em áreas rurais, não reservar uma faixa “*non aedificandi*” ao longo das águas correntes, parcelar áreas sujeitas à inundação e/ou onde as condições geológicas não aconselham edificações, e não articular as vias do loteamento com ruas adjacentes, existentes ou projetadas, apenas para citar alguns exemplos.

O não cumprimento integral da legislação por loteadores e gestão municipal não foi uma característica apenas dos parcelamentos implantados logo após a Lei n. 6.766/79. Ao longo de toda a década de 1980 continuou a implantação de loteamentos que não atendiam ao explicitado não somente na legislação federal como também na municipal. Salienta-se que em 1980, o município de Mandirituba aprovou uma lei que

fixava normas para aprovação de arruamentos, loteamentos e desmembramentos (Lei n. 54, de 03 de novembro de 1980). Entre as obras que passaram a ser necessárias para implantação de loteamentos eram indicadas as seguintes: (i) terraplanagem e pavimentação em revestimento primário de todas as ruas do empreendimento; (ii) obras de consolidação e arrimo para a conservação de ruas, bueiros e pontilhões necessários; (iii) galerias pluviais; e, (iv) rede de distribuição de energia elétrica. Vale notar que não se estabelecia um prazo para a execução dessas obras, ficando isso a ser efetuado nos “termos de acordo”, beneficiando claramente os loteadores.

Embora considere-se que a existência de legislação não garantiu posteriormente a implantação de empreendimentos que atendessem às exigências, presume-se que a iminência da aprovação da referida lei foi um dos elementos que desencadeou a quantidade expressiva de loteamentos criados em Fazenda Rio Grande entre 1978 e 1980. Esse elemento local, a aprovação futura de uma legislação que teoricamente diminuiria os lucros dos loteadores, combinou-se, naquele momento, com os fluxos migratórios e a necessidade de moradia mais barata, repercutindo no “sucesso” dos empreendimentos e nas elevadas taxas de crescimento populacional observadas a partir de então.

Em 1983, uma nova legislação sobre o tema foi aprovada, a Lei n. 24 de 28 de dezembro de 1983, revogando-se a de 1980. Apesar de ser muito semelhante à anterior, passou-se a exigir também como infraestrutura necessária a execução das redes de iluminação pública e de abastecimento de água. Do mesmo modo, foi estipulado um prazo máximo para execução das obras necessárias, dois anos.

É necessário salientar que pouco se avançou na qualidade de infraestrutura dos loteamentos, pois continuaram se tratando de empreendimentos em que apenas se realizava a abertura de ruas, a demarcação dos terrenos e a definição das áreas reservadas para a municipalidade. Essa é uma realidade evidenciada em várias entrevistas e as falas permitem compreender que a existência da lei não garantiu a execução do que era considerado como exigência e isso perdurou por bastante tempo. Um entrevistado que se mudou para Fazenda Rio Grande no final da década de 1980 foi morar no loteamento Vila Prefeito Manoel Juvenal da Cruz II, implantado em 1979. A situação encontrada pelo morador foi a seguinte:

Quando eu vim morar ali era uma rua que não tinha saída e a gente fazia o poço. Eu fiz dois poços, dez metros perdidos porque deu numa pedra e não saiu água. Daí eu paguei para os meninos fazerem e furar o poço, “ó pessoal,

só vou pagar se vocês acharem água”. Você vê como que era e não tinha, [...], da rua não tinha luz, não tinha nada, não tinha água encanada (março/2018).

Situação similar relatada por uma moradora que se mudou para Fazenda Rio Grande em 1989 e passou a residir no loteamento Vila Miranda, implantado em 1984:

Nossa casa era a última da rua, do lado era roça. Quando a gente veio morar para cá, já tinha uma meia água no terreno, não tinha luz na casa, não tinha nem poste no terreno. Sei lá como moravam antes, na base do lampião, acho. Puxamos luz do vizinho até virem instalar. [...]. Água era de poço. Tinha um poço quando a gente veio morar, dava medo porque tinha que se abaixar na beira para pegar água. Depois a gente fez outro, todo certinho. [...]. O problema que aqui é muita, muita umidade, era quase um brejo. [...]. Olha, foi colocado bastante caminhão de terra aqui. Foi bom quando abriram [loteamento] aqui do lado. A gente dava um troquinho para os motoristas deixarem terra aqui e daí não precisava pagar pela terra (fevereiro/2018).

Além dos relatos, a análise das plantas de loteamentos permitiu identificar também situações bastante problemáticas: riachos utilizados como demarcadores de limite ou passando por terrenos, lotes em áreas sujeitas à inundação, terrenos em locais impróprios à ocupação (solos mal drenados e com excesso de umidade devido ao nível freático próximo à superfície, por exemplo). Situações que demonstram o desacordo com a legislação federal citada. Posteriormente, alguns desses terrenos tiveram que ser parcial ou totalmente desapropriados para preservação de fundo de vale. Foi o caso de terrenos nos loteamentos Santa Fé, Jardim dos Eucaliptos e São Francisco (parte I), conforme pôde ser identificado em decretos de desapropriação⁷⁵. Do mesmo modo, várias áreas reservadas para o município impediam que fossem bem utilizadas por suas características restritivas: forte declive; fundos de vale; com existência de nascentes, rios ou vegetação; sujeitas à inundação, etc. Isso fez com que alguns equipamentos públicos fossem instalados em locais não apropriados ou que outros terrenos tivessem que ser adquiridos/desapropriados para sua implantação⁷⁶. Destaca-se que todos esses elementos identificados na pesquisa, que

⁷⁵ Decretos n. 80, de 09 de dezembro de 1994; n. 731, de 04 de maio de 2004; n. 1.042, de 09 de agosto de 2005; n. 1.839, de 27 de julho de 2007; n. 2.164, de 28 de agosto de 2018; n. 3.072, de 06 de março de 2012.

⁷⁶ Um exemplo é o Colégio Estadual Dr. Bayard Osna, inaugurado em 1994. A área destinada à escola no loteamento Santa Fé (implantado em 1978) era uma vertente de bastante declividade. Foram feitos vários cortes no terreno para que a estrutura pudesse ser construída. Muros de contenção foram realizados, porém, até 2018 o colégio não possuía quadra coberta, pois o espaço reduzido e a topografia do terreno dificultam sua construção. Já para a construção da Escola Municipal Luiz Nichele e do Colégio Estadual Líria Micheleto Nichele terrenos tiveram que ser desapropriados no Jardim Santarém I (implantado em 1998), pois os destinados à Prefeitura estavam em grande parte localizados

restringem a ocupação e são impeditivos para o parcelamento, não estavam sinalizados nas plantas dos loteamentos.

Essas situações eram aceitas pela gestão municipal, afinal, loteamentos que não cumpriam minimamente o exigido em legislação eram e continuavam sendo aprovados. De acordo com um empresário do setor imobiliário que até meados da década de 1980 trabalhou como corretor em Fazenda Rio Grande, a infraestrutura não era cobrada, “[...] não precisava, não tinha nem drenagem, nem pavimentação, às vezes tinha loteamento que não tinha água, não tinha luz, hoje não, hoje a infraestrutura é obrigatória [...]” (maio/2018).

Parte-se do pressuposto de que não se tratava simplesmente de flexibilidade da legislação urbanística, característica encontrada em municípios de ocupação recente como indicado por Bonduki e Rolnik (1979), mas de conivência da municipalidade (executivo e legislativo) que incentivava esse modelo de expansão urbana e beneficiava diretamente alguns empresários do setor imobiliário. O relato de uma ex-vereadora de Fazenda Rio Grande é muito elucidativo para entender como a questão do parcelamento da terra era resolvida nos primeiros anos de implantação de loteamentos populares.

[...] tem uma história até hoje que eu lembro que eles contavam na Câmara, falavam assim abertamente de um loteamento, aonde assinaram o loteamento no capô de um fusca. Quer dizer, não passou por Câmara, não passou por nenhuma parte que tinha que ter, nada. Simplesmente tinha-se lá a área, em um capô de fusca assinaram a venda e fazendo o loteamento com o executivo permitindo, o vereador ali permitindo [...]. É que quem falava isso, falava em tom de piadinha. Mas que não é, que a gente sabia, porque foi repetido várias vezes. Então, eu lembro que eles contavam isso quando a gente falava de loteamento, quando nós falávamos do inchaço, de como foi feito. [...]. Mas eram alguns que tinham áreas e aí se aproximavam do prefeito à época “ah, vamos vender esse pedaço de chão”. Iam lá, chamavam um comprador dono de imobiliária lá junto, faziam ali o mapa, olhavam a terra e assinaram lá, como foi esse caso, em cima do capô, “está liberado”, o prefeito ia lá “está aprovado este loteamento”. E daqueles primeiros não passava, não tinha nenhuma avaliação na Câmara melhor, nenhuma exigência, era dessa forma. [...]. Era como olhar aqui “tem esse pedaço aqui, vamos lotear”. Então tira as medidas aqui, tanto por tanto, dá para dividir em tantos lotes. A imobiliária chancelava lá, o engenheiro assina, o prefeito dava ok, era dessa forma. Não tinha uma planta mais elaborada, não tinham metragens, não tinha toda a exigência de ter arquitetos, tudo, acompanhamento não tinha (março/2018).

Chama a atenção que uma situação tão grave quanto a de aprovação de loteamentos com uma série de problemas tenha sido durante muito tempo negligenciada e vista com normalidade por várias gestões municipais (a ponto de virar uma história contada em tom de piada). O resultado dessa relação (amigável) estrita entre municipalidade e capital imobiliário, recorrente ao longo do tempo, foi a produção de um espaço urbano marcado por todo tipo de carências que, por tal característica, ampliou a espoliação sobre os moradores de Fazenda Rio Grande. Os gastos com perfuração de poços ou aterros, citados nos relatos, demonstram dispêndios que não ocorreriam se os loteamentos atendessem minimamente ao exigido e/ou ofertassem aquilo que é entendido como direito coletivo.

Ainda que alguns dados sobre Mandirituba já tenham sido indicados no Capítulo 1, considera-se relevantes retomá-los de modo a evidenciar o resultado da produção do espaço periférico na metrópole de Curitiba nessa primeira fase de expansão em Fazenda Rio Grande e complementar os relatos apresentados. Destaca-se que para o ano de 1980 não foi possível especificar informações apenas para Fazenda Rio Grande, mas vale lembrar que esta localidade concentrava aproximadamente 35% dos 3.282 domicílios particulares permanentes registrados. Dessa forma, em 1980, em Mandirituba, em 95,7% dos domicílios o abastecimento de água era proveniente de poço, nascente ou outro meio. Apenas um percentual muito reduzido tinha acesso à rede geral de água. Em relação à luz elétrica, geralmente um dos primeiros serviços a ser disponibilizados, apenas 33,5% dos domicílios tinha iluminação elétrica. Considerando o esgotamento sanitário, nenhum domicílio era ligado à rede geral e do total, 71% utilizavam fossas rudimentares ou outro meio de escoamento. Pode-se inferir o resultado para a saúde dos moradores da relação entre utilização de poços e nascentes para abastecimento de água e escoamento sanitário em fossas rudimentares. Em 1982, a situação não era muito melhor. Segundo COMEC (1982), apenas 15,1% da população urbana tinha água proveniente da rede e 59,1% tinham em suas casas energia elétrica.

De toda a população do município (15.452 pessoas em 1980), 40,9% eram de crianças e adolescentes entre 0 a 14 anos. Se se consideram apenas as faixas etárias em idade para cursar o antigo 1º Grau, entre 5 a 14 anos, o percentual se situava em 26,8%. De qualquer modo, essas informações revelam a dimensão da necessidade de equipamentos públicos voltados ao ensino. Em Fazenda Rio Grande, em 1980, pelo que foi possível levantar, existiam apenas quatro escolas. Em razão da criação

de inúmeros loteamentos e o crescimento populacional, entre os anos de 1981 e 1988, foram construídas mais onze escolas nessa localidade para tentar atender a demanda.

Importante ressaltar alguns aspectos relacionados à criação das escolas. Isso ocorreu após a implantação de muitos loteamentos, demonstrando que o poder público incentivou um modelo de expansão urbana que beneficiou quase que unicamente o capital imobiliário⁷⁷. O município teve posteriormente que arcar com os custos da implantação de infraestrutura e serviços em vários pontos de Fazenda Rio Grande, pois, conforme já afirmado, os loteamentos eram desconexos e distantes uns dos outros. As poucas escolas existentes não comportariam tantos alunos e as longas distâncias inviabilizariam os deslocamentos diários de crianças e adolescentes. Além disso, há um aspecto que evidencia a irregularidade dos loteamentos em relação à legislação federal sobre o tema. Algumas escolas criadas na década de 1980, apesar de inseridas em loteamentos, que pela lei devem estar em áreas urbanas ou de expansão urbana, eram rurais. Era o caso da Escola Rural Francisco Claudino dos Santos, criada em 1982, no loteamento Jardim das Hortências (1980), que, quando implantado, tinha metade de sua extensão em área rural⁷⁸.

A realidade fortemente marcada pela precariedade da infraestrutura e da oferta de serviços perdurou durante as décadas de 1980 e 1990. No ano de emancipação de Fazenda Rio Grande, 1990, apenas 1.565 pessoas eram atendidas pelo sistema de abastecimento de água (CORREIO DE NOTÍCIAS, 1990). Os dados do Censo de 1991 apresentam informações similares. Dos 5.862 domicílios particulares permanentes, apenas 6,1% tinham abastecimento de água proveniente da rede geral, enquanto que 90,5% utilizavam poços ou nascentes e 3,4% de outras fontes. Nesse momento, nenhum domicílio tinha instalações sanitárias ligadas à rede geral, sendo o modo mais comum de escoamento as fossas rudimentares, presentes em 74,8% dos domicílios (IBGE, 1994). O sistema de coleta e tratamento de esgoto começou a ser implantado no município somente em 2005.

⁷⁷ Compreende-se que a aprovação de loteamentos em Fazenda Rio Grande também beneficiou politicamente certos grupos.

⁷⁸ Outras duas escolas também tinham denominações rurais apesar de inseridas em loteamentos que estavam integralmente em área urbana: Escola Rural Municipal Marlene Barbosa, criada em 1980, no Jardim Imaculada Conceição; e, Escola Rural Municipal Irmãs Nakadaira, localizada no Parque Verde de Curitiba. Neste último caso tratou-se apenas da mudança de nome do estabelecimento de ensino no ano de 1985, pois já existia uma escola com outro nome anteriormente (Escola Primária Isolada Angelino Pelanda). Informações obtidas em: decretos municipais, distintos números da Revista ACINFAZ e Mandirituba... (1988).

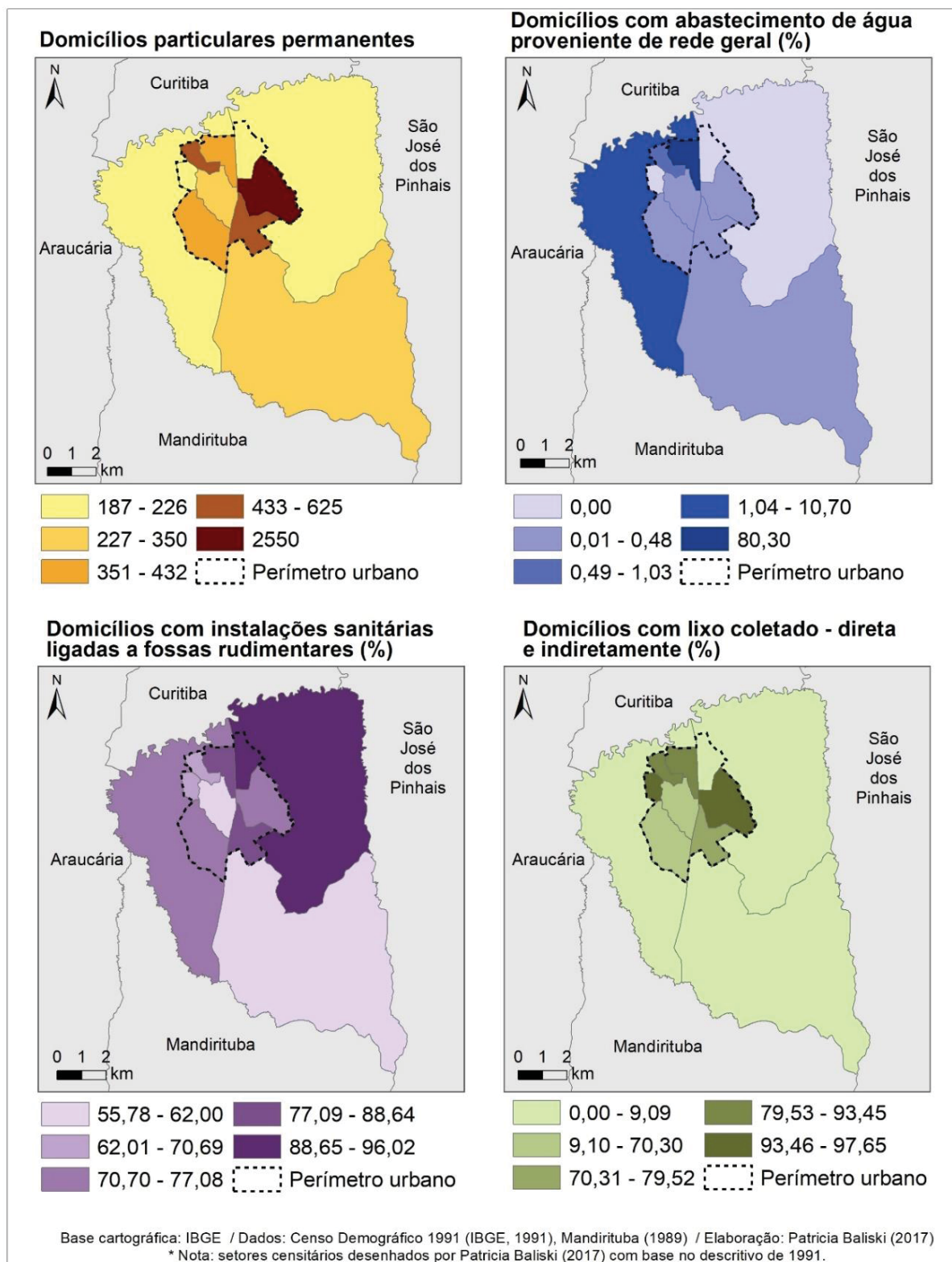
Além da oferta reduzida, tais serviços estavam distribuídos desigualmente em Fazenda Rio Grande (Figura 5). A concentração de pessoas e domicílios a leste da rodovia BR-116, decorrente da criação de grandes loteamentos nesta porção no final da década de 1970 e início dos anos de 1980, não significou que esta área fosse a melhor atendida por determinados serviços.

Como pode ser observado, apenas a coleta de lixo (direta e indiretamente) era o serviço mais difundido na área urbana, com algumas exceções. Em relação ao abastecimento de água proveniente da rede geral, este concentrava-se em uma pequena área da zona urbana, notadamente no setor censitário que abrangia o loteamento Jardim Imaculada Conceição, um dos mais antigos, caracterizado por abrigar a residência de algumas famílias tradicionais de Fazenda Rio Grande⁷⁹. Contrariamente, a maioria dos demais setores inseridos no perímetro urbano, possuía menos de 1% dos domicílios com abastecimento de água proveniente da rede geral. Concernente ao esgotamento das instalações sanitárias, a inexistência da rede geral implicou na continuidade do uso de fossas rudimentares. No setor censitário com maior quantidade de domicílios, 73,2% das residências usavam fossas rudimentares.

O fato é que essa realidade marcou os primeiros anos do recém-emancipado município de Fazenda Rio Grande. Além da permanência de problemas originados em anos anteriores, que foram agravados pelo elevado crescimento populacional, a emancipação não representou uma ruptura com o padrão de ocupação urbana. Novos loteamentos continuaram sendo aprovados e implantados, muitos apresentando ainda os velhos problemas. No entanto, novos elementos tornaram mais complexo o processo de produção do espaço em Fazenda Rio Grande.

⁷⁹ Este setor censitário também concentrava a maior renda nominal dos chefes de família. Enquanto o setor com maior número de domicílios e pessoas tinha uma renda nominal dos chefes de família de Cr\$ 83.297,23, o setor que abrangia o loteamento Jardim Imaculada Conceição tinha renda média de Cr\$ 152.087,75, a maior dentre todos os setores. O salário de referência era Cr\$ 36.161,60.

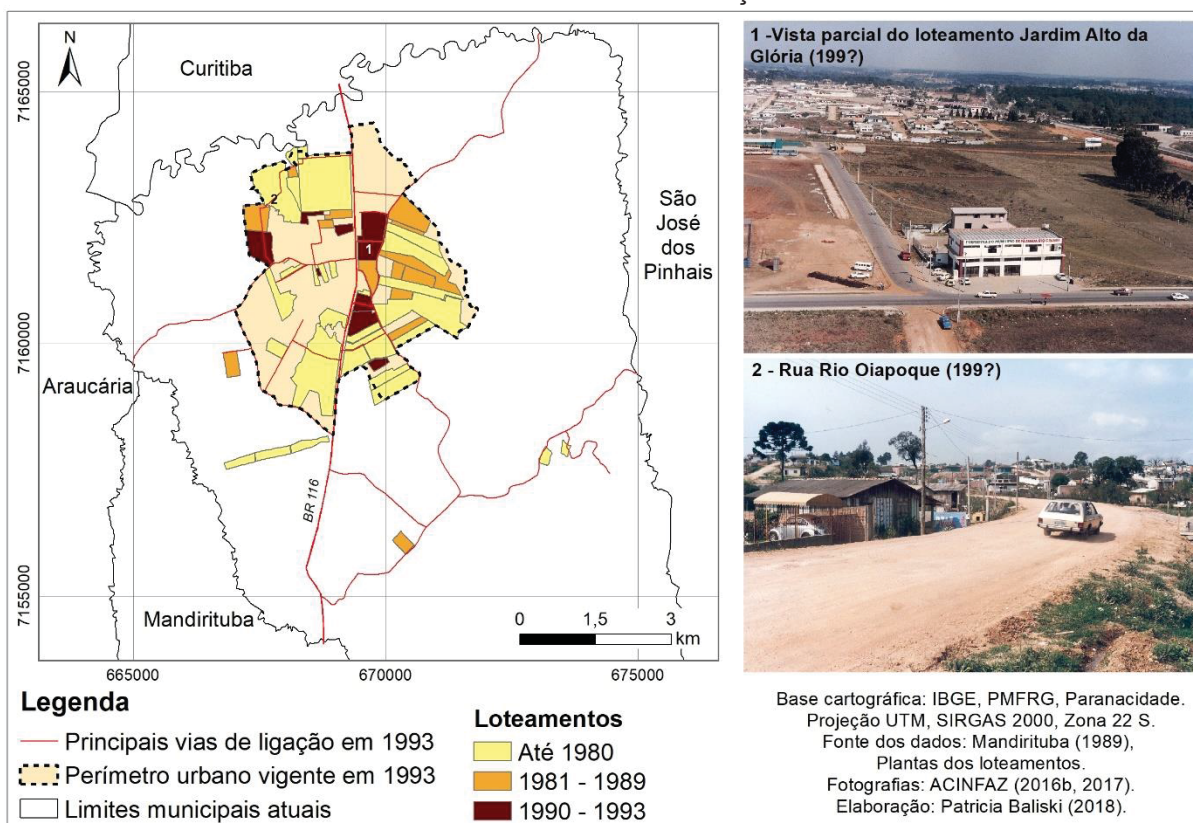
FIGURA 5 – FAZENDA RIO GRANDE: DOMICÍLIOS, ABASTECIMENTO DE ÁGUA, FOSSAS RUDIMENTARES E COLETA DE LIXO (1991)



Entre a emancipação (1990) e a instalação do município (1993), todos os atos administrativos continuaram sob responsabilidade de Mandirituba, inclusive a aprovação de loteamentos. Nesses três anos foram implantados mais oito

loteamentos, dos quais a metade estava inserida no que atualmente se define como a área mais central do município, incorporando algumas áreas em que se desenvolviam atividades rurais e que estavam nos interstícios dos antigos empreendimentos (Mapa 4). Em um deles, inclusive, se concentram edifícios públicos, como Prefeitura, Fórum Eleitoral, Teatro Municipal e Tribunal de Justiça (Jardim Alto da Glória).

MAPA 4 – LOTEAMENTOS IMPLANTADOS ATÉ A INSTALAÇÃO DE FAZENDA RIO GRANDE



Entende-se que a emancipação foi um fato local que representou o desenvolvimento de uma característica até então não tão marcante no mercado de lotes em Fazenda Rio Grande: a valorização diferenciada da terra conforme sua localização. Até aquele momento, apenas um loteamento apresentava uma valorização um pouco superior aos demais, o Jardim Imaculada Conceição.

A emancipação requereu terrenos amplos para a instalação de prédios públicos e nas áreas onde isso ocorreu e em seu entorno, houve a valorização da terra. Essa situação foi prevista por um empresário que atuava em Fazenda Rio Grande desde meados da década de 1980, proprietário do loteamento onde foram instalados os principais prédios públicos:

Se você for olhar onde está a Prefeitura hoje, todo aquele loteamento fomos nós que fizemos, nós doamos uma área muito maior do que era necessária. Que era necessária seria uns três, quatro mil metros, nós doamos todo onde está o fórum, onde está o teatro, tudo aquilo a empresa nossa que doou e doamos 40 terrenos no entorno, que foi vendido a 10 mil dólares cada um na época e com aquele dinheiro foi construído o prédio da prefeitura. Então, veja bem, nós entendemos que as empresas têm que ser participantes, seria hoje uma PPP [parceria público-privada] falada, mas na nossa intenção, o empresário ele ganhando o suficiente ele tem que colaborar também com..... Para nós foi importante porque os loteamentos do lado eram nossos também, então, valorizou os nossos empreendimentos sim [...] (maio/2018).

Se por um lado, se produziu uma nova área urbana mais valorizada em relação ao restante do município e isso implicou na alteração da dinâmica imobiliária local, por outro, como já citado, loteamentos com problemas continuaram sendo aprovados, mesmo após a instalação do município. São dos primeiros anos, inclusive, alguns loteamentos “aprovados” que necessitaram ser regularizados posteriormente.

Dessa forma, após a instalação do município e principalmente nos primeiros anos, as práticas de aprovação de loteamentos foram muito similares às realizadas quando Fazenda Rio Grande ainda pertencia a Mandirituba, apesar de ser publicado decreto, em 1993, indicando a obrigatoriedade de todos os proprietários adequarem-se ao previsto na Lei Federal 6.766/79 e na Lei municipal 24/83 (Mandirituba) (Decreto n. 22, de 26 de julho de 1993). Importante notar a referência à legislação de outro município, a qual também parece ter servido de modelo (haja vista a similaridade do texto) para a primeira lei de Fazenda Rio Grande que fixou diretrizes para loteamentos, aprovada somente em 1995 (n. 71, de 27 de julho de 1995), portanto, mais de dois anos após a instalação do município.

Em relação aos loteamentos aprovados nesses primeiros anos, constata-se uma série de irregularidades. Primeiramente, pelo que foi possível identificar, os loteamentos tinham em seu nome também a denominação de condomínios. Eram os casos dos loteamentos Condomínio Residencial Fazenda Rio Grande, Condomínio Morada dos Nobres⁸⁰ e Condomínio Residencial Morumbi. Importante destacar que loteamento e condomínio são formas juridicamente distintas de ocupação do solo. O loteamento é a subdivisão de uma gleba em lotes (autônomos, com criação de novas matrículas) destinados à edificação em que ocorre a abertura de novas vias de

⁸⁰ Em consulta realizada na Secretaria Municipal de Urbanismo, em 2017, este empreendimento ainda estava definido como não aprovado.

circulação. Deve cumprir os requisitos de infraestrutura básica e dimensões e índices urbanísticos previstos em legislação municipal. Além disso, parte da área é destinada para a implantação de equipamentos públicos e comunitários. No condomínio não ocorre o parcelamento do solo, pois não gera novas matrículas. Refere-se ao conjunto de duas ou mais unidades isoladas entre si, em que cada uma corresponde a uma fração ideal do terreno; o direito sobre a área é exercido simultaneamente por várias pessoas. As vias de circulação internas são exclusivas aos condôminos, pois não são públicas. Enquanto o loteamento é regido pela Lei n. 6.766/79, os condomínios são pela Lei Federal n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Tendo em vista as diferenças entre as duas formas jurídicas de ocupação do solo, pressupõe-se que a denominação de condomínio talvez pudesse ter o propósito de facilitar e beneficiar diretamente os loteadores, pois os isentava de uma série de procedimentos requeridos para a aprovação de loteamentos. Pode ter sido um subterfúgio encontrado para burlar a necessidade de anuência da COMEC, cumprimento de requisitos mínimos exigidos (tamanho de lotes, infraestrutura, etc.), etc. O próprio município demonstrava a irregularidade, afinal, tais “condomínios” eram aprovados por decreto, situação que ocorre somente no caso de loteamentos. Além disso, tais decretos tinham uma série de imprecisões (talvez intencionais): inexistência do número de registro do imóvel, redação errada das leis de referência (por exemplo: 6.766/89 ao invés de 6.766/79), não indicação da quantidade de lotes/unidades, dentre outras.

O fato é que foram aprovados empreendimentos com várias irregularidades, sendo que algumas foram resolvidas somente anos depois. O loteamento Condomínio Residencial Fazenda Rio Grande, por exemplo, tinha lotes com tamanho inferior ao definido que era de 360 m². Dez anos após sua implantação e primeira aprovação, o loteamento foi regularizado após cumprir algumas exigências. Desmembrou-se em quatro loteamentos denominados Pátria Minha I, II, III e IV.

Um outro caso, mais grave, é o do Jardim Morumbi (Condomínio Residencial Morumbi). Além do decreto de aprovação, não foi encontrado qualquer outro tipo de documento que demonstre minimamente os trâmites para sua aprovação. Tratou-se de um loteamento clandestino, conforme pode ser constatado pelas informações presentes na apelação cível dos proprietários e responsáveis pelo empreendimento contra o processo promovido pelo Ministério Público do Paraná, por meio da Comarca

de Fazenda Rio Grande⁸¹. A vistoria técnica realizada quase dez anos após o início da implantação do empreendimento encontrou as seguintes condições: não aprovação na Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande; falta de acompanhamento técnico para execução dos serviços iniciais de implantação do sistema viário; inexistência de: sistema de drenagem das ruas abertas, iluminação pública, revestimento primário das vias, demarcação dos lotes nas respectivas quadras e registro do loteamento no cartório de imóveis. No início do Jardim Morumbi, segundo Sachweh (2007), muitas famílias pagaram pelos lotes, porém, posteriormente, com o seu embargo, as áreas ainda disponíveis foram ocupadas. As famílias não tinham água ou iluminação elétrica em suas casas. Somente a partir de meados dos anos 2000 que o processo de regularização fundiária foi iniciado (PMFRG, 2005).

Excetuando-se os loteamentos que apresentavam uma série de irregularidades, apenas mais alguns foram aprovados entre os anos de 1995 e 1997 (cinco). Posteriormente, entre os anos de 1998 e 2003, o município passou por uma nova fase representativa de expansão urbana periférica por meio da implantação de loteamentos, não tão expressiva quanto o primeiro momento, mas ainda assim significativa.

Como no primeiro período, essa segunda fase de expansão urbana teve sua gênese e foi impulsionada pelas transformações que ocorreram na metrópole de Curitiba ao longo dos anos de 1990. Não se trata de repetir o indicado no Capítulo 1, mas apenas de lembrar que a instalação da indústria automobilística, a alteração no padrão de localização industrial, a internacionalização de certas atividades econômicas, a introdução de novas formas de moradia, a precarização da moradia popular, etc., foram elementos que alteraram a dinâmica existente e repercutiram na metamorfose da metrópole. Nesse processo, enquanto em algumas porções da metrópole os conteúdos foram profundamente transformados, em outros, as dinâmicas já existentes se consolidaram. Tal foi o caso de Fazenda Rio Grande, que

⁸¹ Processo n. 146.451-5 (TJ-PR, 2004). Algumas curiosidades: dentre os réus encontravam-se o pai do prefeito que assinou o decreto e uma empresa ligada à sua família. O citado pai foi prefeito de Mandirituba na década de 1980 e um dos defensores ferrenhos da emancipação de Fazenda Rio Grande. No dia de votação para decidir a emancipação, sua ação foi bastante enérgica, conforme indicado em entrevista concedida por ele a Wozhiak (2018b, p. 7): “Pegou ônibus que pertenciam à prefeitura, e foi em alguns bairros pedir que as pessoas votassem. Ele lembra também que foi nas casas que havia construído para algumas famílias, pedir o voto, pois entendia que eles deviam isso à cidade. ‘Eles subiram no ônibus, e a gente gritando na frente com o megafone, pra que o povo votasse. Senão, não ia ser município a Fazenda Rio Grande’. Afirma”.

continuou sendo uma parte da metrópole marcada pela oferta de terrenos em loteamentos populares, produzidos e comercializados no âmbito do mercado formal.

Dessa forma, de acordo com dados da COMEC (2006), considerando a década de 1990, Fazenda Rio Grande foi o que mais teve lotes aprovados no espaço metropolitano (18,8% do total) e, inclusive, o único que ampliou a quantidade em relação ao decênio anterior. Nos primeiros anos de 2000, tal situação não apenas se manteve como também se acentuou. Entre 2000 e 2004 foi o município com maior quantidade de lotes aprovados, concentrando 42,1% do total⁸². Situação distinta do conjunto NUC, em que a década de 1990 representou somente 8,7% de todos os lotes aprovados, e os anos de 2000 a 2004, apenas 5,6% do total (COMEC, 2006).

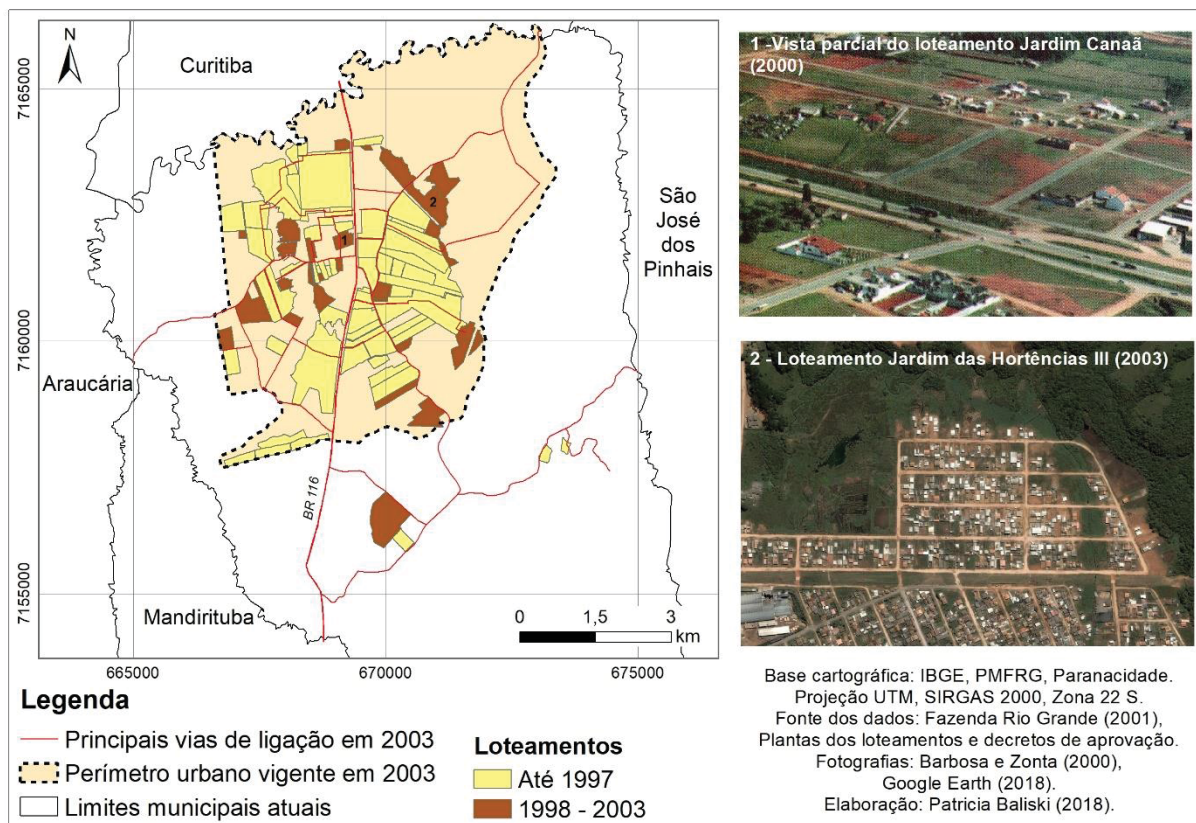
Apesar de esses dados da COMEC considerarem toda a década de 1990 e os primeiros quatro anos de 2000, na análise dos dados de área loteada, loteamentos aprovados e quantidade de lotes produzidos é possível verificar que esse segundo momento de expansão urbana ocorreu principalmente entre os anos de 1998 e 2003. Em apenas seis anos foram implantados 28 loteamentos, que correspondem a 26,7% do total aprovado no município. Tais empreendimentos foram responsáveis pela produção de 7.005 novos lotes (25,4% de todos os terrenos) e pela incorporação de mais 3.548.483 m² (19,3% do total loteado) de terras urbanas.

Tal como na primeira fase de expansão urbana, nesse momento, não se tratou apenas da implantação de loteamentos, mas da comercialização efetiva de lotes e de sua ocupação. Vale lembrar que Fazenda Rio Grande, no período 1991-2000, foi o município que apresentou a maior taxa de crescimento geométrico para a população urbana (14,95% a.a.) e a terceira para a população total (10,91% a.a.), no estado do Paraná. A população urbana quase triplicou, crescendo, em apenas dez anos, 2,7 vezes: em 1991, 21.855 pessoas residiam na área urbana de Fazenda Rio Grande, em 2000, eram 59.196.

Alguns dos novos loteamentos foram implantados em áreas mais centrais, próximos a empreendimentos imobiliários criados após a emancipação do município ou nos interstícios da ocupação urbana. No entanto, grande parte deles e principalmente os maiores foram inseridos no limite da mancha urbana, ampliando seus limites e expandindo a cidade (Mapa 5).

⁸² Os dados de COMEC (2006) não abrangem Curitiba.

MAPA 5 – FAZENDA RIO GRANDE: LOTEAMENTOS IMPLANTADOS ATÉ 2003



Em relação ao tipo de empreendimento, a maioria dos loteamentos aprovados nessa fase diferenciam-se dos anteriores em alguns aspectos.

Primeiramente, houve a melhoria na infraestrutura. Em 1999, a Lei n. 9.785, de 29 de janeiro, alterou a Lei 6.766/1979, ao definir a infraestrutura básica dos parcelamentos (loteamentos e desmembramentos). A partir de então, passou-se a exigir equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas ou não. Por consequência, os municípios tiveram que adequar sua legislação. Assim, em Fazenda Rio Grande, foi aprovada a Lei n. 200, de 18 de agosto de 1999, que passou a exigir a seguinte infraestrutura nos novos loteamentos: terraplanagem e pavimentação em revestimento asfáltico, rede de energia elétrica com iluminação pública, rede de água potável, incluindo serviços de drenagem, galerias de águas pluviais, meio-fio, calçamento e paisagismo. A diferença de infraestrutura em relação aos loteamentos mais antigos foi utilizada por loteadores como um diferencial; as propagandas destacavam isso como pode ser observado na Figura 6. No entanto, é preciso salientar que, dentre os loteamentos implantados nessa segunda fase de expansão, treze foram aprovados anteriormente à mudança

na legislação e, portanto, eram obrigados a atender menos requisitos de infraestrutura.

FIGURA 6 – PROPAGANDAS DE LOTEAMENTO EM FAZENDA RIO GRANDE: DESTAQUE PARA A INFRAESTRUTURA



FONTE: Fazenda Notícias (2000), Vida Nova... (2003).

NOTA: O Jardim Canaã foi aprovado em 1998 com lotes a partir de 450 m². O Jardim Veneza foi aprovado em 2003 com terrenos a partir de 200 m².

No entanto, se de um lado a legislação municipal ampliou o rol de exigências em relação à infraestrutura básica, de outro, reduziu o tamanho mínimo dos lotes, situação que beneficiou diretamente os loteadores. Até 1999, o tamanho mínimo era de 360 m², excetuando-se os de caráter social, em que se permitia terrenos de 200 m². A partir de então, o lote mínimo passou para 250 m², sendo os de caráter social (públicos e privados) com área mínima de 125 m²⁸³. Essa mudança se relaciona com um outro aspecto que diferencia os loteamentos dessa fase dos anteriores: os lotes eram menores. É isso o que explica, portanto, que apesar da área loteada ser menor em relação à primeira fase de expansão, a quantidade de lotes foi superior.

Além disso, algo que contribuiu consideravelmente para a implantação de loteamentos com terrenos de tamanho menor foi que muitos empreendimentos privados foram declarados de caráter social, situação antes não existente. Nessa condição, o loteador repassa uma quantidade maior de terrenos ao município⁸⁴ para a implantação de programas habitacionais, porém, é autorizado a demarcar lotes com

⁸³ Em 2001, através da Lei n. 30, de 25 de junho, o tamanho mínimo dos terrenos em loteamentos de caráter social foi alterado. Para os empreendimentos privados passou para 144 m², enquanto que para os programas públicos manteve-se em 125m².

⁸⁴ Somente a partir de 2001 que a legislação municipal definiu o percentual de lotes destinados ao município no caso dos loteamentos privados de caráter social: 20% do total. Ressalta-se que quatro loteamentos foram declarados de caráter social antes dessa definição.

área menor, atentando-se ao especificado em legislação. Outro elemento que beneficia o loteador nesse caso, é que os loteamentos de caráter social possuem menores exigências quanto à infraestrutura básica o que significa redução de custos. Nesse momento eram cobrados os seguintes elementos: terraplanagem e pavimentação em revestimento primário; execução das obras de consolidação e arrimo para a conservação de ruas, bueiros e pontilhões necessários; execução das galerias pluviais, das redes de energia elétrica, de iluminação pública e de abastecimento de água; e soluções para esgotos sanitários.

Apenas um exemplo para demonstrar como um loteamento definido como de caráter social pode ser interessante ao loteador. O Jardim Suzuki caso não fosse declarado de caráter social teria, em sua área líquida loteada, 347 lotes de 250 m². Porém, em razão da definição, foi implantado com 449 lotes, os quais variam de 145,25 m² a 234 m². Foram repassados ao município, além da área destinada a equipamentos públicos, mais 90 lotes. Ainda assim, restou à empresa 359 terrenos. Além disso, por ser permitido, as ruas no interior do loteamento têm apenas revestimento primário, o que representou redução de custos com pavimentação.

O fato é que dentre os 28 loteamentos implantados nessa segunda fase, 17 tinham terrenos com área mínima e dentre estes, 8 eram privados declarados de caráter social. A ampliação de loteamentos com terrenos mínimos explica-se, como afirmado, pela possibilidade de aumento dos lucros de loteadores. Tal situação também foi observada em outras partes da metrópole. Por exemplo, Silva (2006) constatou que em Araucária houve uma tendência de crescimento de implantação de loteamentos que utilizavam em seus projetos o padrão de lote mínimo a partir do momento em que ocorreram transformações na legislação urbana municipal. O resultado, segundo a autora, foi que ao oferecerem terrenos menores, os empreendedores ampliaram seus lucros e também seu mercado consumidor, pois ofertavam um produto mais barato e, por isso, mais atrativo à venda.

E, outro aspecto que distingue essa segunda fase de expansão em relação à primeira é o aumento da diferenciação dos empreendimentos entre si tendo como base a valorização da terra urbana. Assim, se de um lado, certos loteadores buscaram maior lucratividade produzindo empreendimentos mais distantes e com menor infraestrutura, de outro, há aqueles que utilizaram a valorização (áreas mais centrais e com infraestrutura) como expediente para obtenção de lucro superior.

Conforme indicado anteriormente, a emancipação do município teve como a consequência a valorização da área onde foram instalados os prédios públicos. Não apenas essa porção se valorizou como também seu entorno. Foi o caso das áreas próximas dos principais prédios públicos e do Terminal Rodoviário, zonas em que os estabelecimentos de comércio e serviços passaram a se concentrar, ampliando, ao longo do tempo, o processo de valorização.

Diante dessa situação, terras próximas à área central do município, que ficaram ociosas durante certo tempo, a partir de então, tornaram-se mais valorizadas, ampliando o preço dos terrenos implantados em tais lugares. A valorização dessa área central foi utilizada, inclusive, como um diferencial dos empreendimentos localizados nessa porção, conforme pode ser observado na Figura 6, referente ao Jardim Canaã, apresentada anteriormente.

A estratégia de retenção de terras à espera de valorização é uma prática comum em diversas cidades brasileiras, como demonstra Kowarick (1980). O resultado é que no momento em que algumas dessas áreas foram loteadas em Fazenda Rio Grande, o terreno poderia ser comercializado por quase quatro vezes a mais do que se pagava em outro mais distante⁸⁵.

Do mesmo modo, a inserção de infraestrutura, como pavimentação, por exemplo, ampliou também a valorização dos lotes. Terrenos situados em loteamentos distintos, mas igualmente próximos à Prefeitura e, portanto, centrais⁸⁶, eram comercializados com preços bastante diferentes em razão da existência ou não de asfalto, meio-fio, etc. Segundo dados de anúncios de vendas para o ano de 2000, as parcelas mensais de pagamento poderiam ser 60% superiores em loteamentos com

⁸⁵ Consideração realizada a partir da comparação entre os preços do m² em terrenos localizados nos loteamentos Jardim Dona Lia (implantado em 1979 e localizado no limite da ocupação urbana) e Jardim Alto da Glória (implantado em 1993 e localizado na área central), respectivamente R\$ 15,28 e R\$ 58,82 (FAZENDA NOTÍCIAS, 2000). Outra comparação possível, apesar da diferença do tamanho dos terrenos, é a entre os dois loteamentos indicados nas propagandas da Figura 6, um na área central e o outro no limite sul da área urbana. Mesmo que a prestação do Jardim Canaã não fosse reajustada, em 2003, ainda assim seria 7% mais cara que a do Jardim Veneza (o cálculo considerou as diferenças de área dos terrenos).

⁸⁶ O bairro Centro abrange parcial ou totalmente os loteamentos Jardim Alto da Glória, Vila Central, Jardim Canaã, Vila do Terminal e Vila Carelli. No entanto, a referência de centralidade são principalmente as áreas próximas ao antigo terminal de ônibus (que desde o início foi um centro comercial em que paravam ônibus; atualmente apenas algumas linhas têm parada nesse terminal. Abrange parcialmente o loteamento Vila Carelli), a oeste da BR-116, e à Prefeitura, a leste da rodovia (Jardim Alto da Glória). São nessas duas áreas que se concentram os estabelecimentos de comércio e serviços e que a população reconhece como centro.

mais infraestrutura⁸⁷. Isso vai ao encontro do afirmado por Kowarick (1980), pois, segundo o autor, a infraestrutura urbana é um elemento de grande importância para a captação de lucros pelo setor imobiliário.

Essas informações evidenciam como as contradições decorrentes do processo de produção do espaço urbano capitalista também se reproduzem nas periferias e talvez ainda mais nestas espacialidades. Por mais que as infraestruturas implantadas em tais espacialidades não se igualem em quantidade e qualidade às áreas mais centrais e economicamente dinâmicas da metrópole, representam capital fixo incorporado à terra. Como demonstra Harvey (2014), quando o capital é fixado na terra espera-se que seu valor se realize de modo a compensar os investimentos. Isso significa, na lógica de produção capitalista do espaço, terrenos mais caros. Assim, a infraestrutura que seria algo para melhorar as condições materiais de existência da população, acaba privando os mais pobres de acessar a moradia nas áreas um pouco mais estruturadas da periferia, pois seus rendimentos são insuficientes para pagar seu preço (BONDUKI e ROLNIK, 1979).

A valorização diferenciada da terra não pode ser entendida apenas como um elemento que promotores imobiliários levam em conta na implantação de empreendimentos com características diferentes conforme sua localização e infraestrutura. Sua compreensão necessita ser mais ampla e deve considerar que se trata de um processo contraditório que se desenvolve também pela ação do Estado ao determinar a localização de equipamentos públicos, ao efetuar melhorias em determinados lugares, ao ser conivente com a implantação de loteamentos que não atendem ao exigido em legislação, ao permitir ou proibir empreendimentos em determinadas porções da cidade⁸⁸, ao ampliar a área urbana, etc. Obviamente que isso não significa, do mesmo modo, ignorar as ações do capital imobiliário na periferia, que busca sempre a maior lucratividade possível dos empreendimentos, nem que isso represente em certas ocasiões estar à margem da legalidade, conforme demonstrado anteriormente. Trata-se, antes de mais nada, de compreender que as ações do Estado

⁸⁷ Situação observada comparando-se o preço das parcelas mensais dos loteamentos Jardim Canaã (implantado em 1998, infraestrutura completa segundo o primeiro anúncio presente na Figura 6, prestação de R\$ 335,54) e Vila Nova (implantado em 1996, sem pavimentação, prestação de R\$ 207,49), ambos da mesma empresa (FAZENDA NOTÍCIAS, 2000).

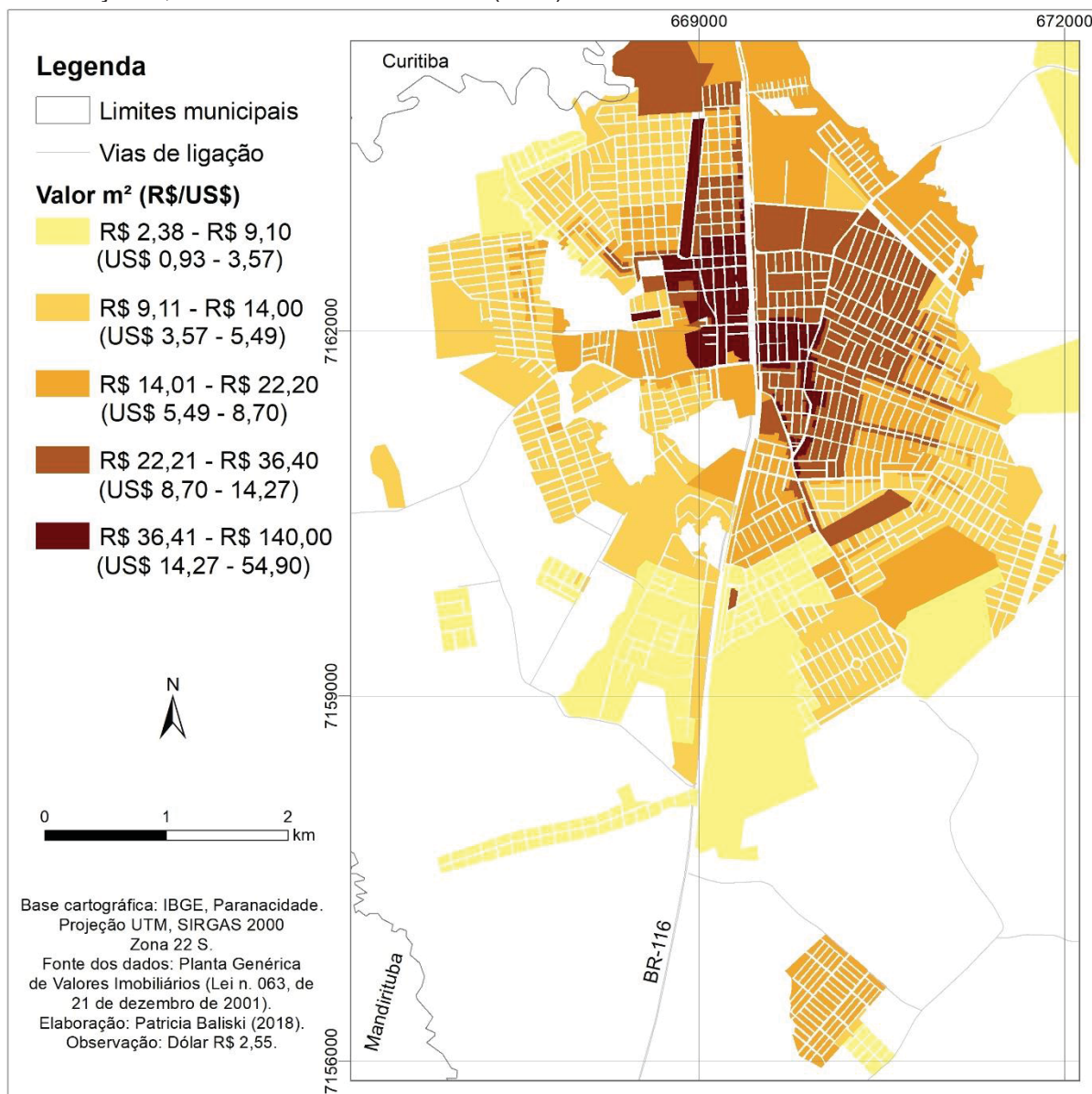
⁸⁸ Isso não representa de modo algum que o Estado não deva realizar investimentos ou atuar no planejamento do espaço urbano. Pelo contrário. A questão é que o Estado necessita utilizar os mecanismos disponíveis para evitar a especulação imobiliária e garantir o cumprimento da função social da terra urbana.

e do capital, em Fazenda Rio Grande, se combinaram a ponto de produzir um vetor de expansão periférica na metrópole. Tal vetor, embora seja o da produção da periferia, contém em si também os elementos mais gerais da produção do espaço, dentre eles, o da valorização diferenciada da terra. A desigualdade no acesso ao urbano ocorre em várias escalas, da metropolitana e a das suas periferias.

Dessa forma, nessa segunda fase de expansão urbana, em que novos elementos se somaram aos já existentes, se consolidou a estrutura de valorização da terra em Fazenda Rio Grande. A planta genérica de valores, aprovada em 2001, confirmou a valorização diferenciada que o setor imobiliário já vinha praticando na venda dos terrenos (Mapa 6). Salienta-se que a planta genérica de valores é instituída para apuração do valor venal dos imóveis com o objetivo de calcular o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano). A de 2001, a primeira a ser instituída publicamente no município, levou em consideração para a definição do valor do metro quadrado: a infraestrutura de cada logradouro, o potencial construtivo, o tipo de via, as edificações e outros dados relevantes (mas não especificados). Por isso, esse tipo de informação permite verificar não somente quais eram as áreas mais valorizadas, mas também as mais estruturadas.

Como pode ser observado, as áreas em que o valor do metro quadrado foi definido como mais elevado estavam na porção mais central do município, a que concentra as atividades de comércio e serviços, os principais prédios públicos e o Terminal Rodoviário, características aproveitadas pelo setor imobiliário para tornar mais caros os empreendimentos em tais locais e seu entorno. Chama a atenção a diferença entre os valores máximo e mínimo do metro quadrado definidos na planta genérica de valores, situando-se entre R\$ 140,00/m² (aproximadamente US\$ 54,90, 77,8% do salário mínimo vigente na época, com destaque para a Vila Carelli, loteamento onde se localizam o Terminal Rodoviário e a principal rua de estabelecimentos comerciais) a R\$ 2,38/m² (US\$ 0,93, 1,32% do valor do salário mínimo, na área industrial). Considerando os loteamentos com os menores valores do metro quadrado, sobressaíam-se: Chácara Santa Maria III (R\$ 2,89/m²), Chácara Santa Maria II (R\$ 3,50/m²), Chácara Santa Maria I (R\$ 3,92/m²) e Jardim Colonial (R\$ 4,50/m²). Esses quatro loteamentos foram implantados no início da década de 1980 e sempre foram deficientes em relação à infraestrutura e serviços, além de estarem muito distantes da área mais central de Fazenda Rio Grande. São, até hoje, o limite sul da periferia metropolitana, nas áreas a leste e oeste da BR-116.

MAPA 6 – FAZENDA RIO GRANDE: VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENOS E EDIFICAÇÕES, EM REAIS E EM DÓLARES (2001)



Não apenas os quatro loteamentos citados tinham problemas de infraestrutura, mas grande parte do município. Situação que pode ser observada pelo valor do metro quadrado definido e também por algumas informações referentes a esse período. Assim, em 1999, dos 186 quilômetros de vias urbanas do município, somente 12,7 quilômetros eram asfaltados (GAZETA DO POVO, 1999), sendo que muitas ruas só foram pavimentadas posteriormente porque moradores aderiram ao Plano Comunitário de Pavimentação em que a execução do serviço era paga pela própria população. Embora isso tenha representado uma melhoria nos loteamentos,

significou para as famílias mais um gasto mensal considerável que se somou a tantos outros⁸⁹.

Em 2000, dos 16.503 domicílios particulares permanentes, 14,2% ainda não eram abastecidos com água da rede geral e em apenas 15% o esgotamento sanitário era coletado, porém, não tratado. Nesse ano, ainda prevaleciam as fossas sépticas e rudimentares como principal meio de escoamento das instalações sanitárias, respectivamente, 44,8% e 30,1%. Se se somam às fossas rudimentares, o escoamento sanitário em valas, rios ou outro tipo de escoadouro, o percentual situava-se em 38,5% (IBGE, 2000).

Considerando a população total (62.877 pessoas), 31,7% estavam nas faixas etárias entre 5 e 19 anos, portanto, em idade escolar. Dos 19.949 adolescentes e crianças nesses grupos de idade, aproximadamente 63,5% demandavam estabelecimentos de ensino nos níveis fundamental (anos finais) e médio (desconsiderando a defasagem série-idade). No entanto, em 2000, existiam apenas quatro estabelecimentos que ofertavam a modalidade de ensino médio, todos localizados em loteamentos implantados na década de 1980. Somente na década de 2000 que mais três colégios estaduais foram inaugurados.

Em relação à saúde, em 2000, existiam apenas quatro locais para atendimento: três postos de saúde e mais um hospital⁹⁰. Além da quantidade insuficiente para atender a demanda, havia ainda uma série de problemas, conforme especificou um ex-prefeito entrevistado:

[...] nós não tínhamos nem uma unidade de saúde, ela tinha 65 mil habitantes, então, para você ter uma ideia do problema grave que nós tínhamos lá. Tinha um hospital que era público e foi cedido a um médico o hospital, foi dado para

⁸⁹ Em consulta a um contrato assinado para a execução da pavimentação dentro do Plano Comunitário, em 2005, o preço cobrado pela empresa para um trecho de 321 metros (duas quadras) era de R\$ 1.605,80 à vista ou R\$ 2.340,00 a prazo (desconsiderando-se os possíveis reajustes caso a inflação medida pelo IGP-M (FGV) fosse superior a 18% nos 12 primeiros meses de contrato), para cada morador. Nesta obra, quarenta proprietários aderiram ao plano. A moradora contratante do material consultado optou pelo prazo mais longo, 36 meses. A parcela inicial era de R\$ 65,00 que, em 2005, equivalia a 21,7% do salário mínimo vigente naquele ano. O Plano Comunitário de Pavimentação teve início no ano de 2000 com a aprovação da Lei n. 222, de 19 de julho de 2000, revogada posteriormente. Atualmente, em 2018, o plano é regulamentado pela Lei n. 188, de 18 de dezembro de 2003.

⁹⁰ Nos postos de saúde presta-se assistência à população, a qual é efetuada por profissionais de nível médio, com a presença intermitente ou não do médico. Já nas unidades de saúde, o atendimento é básico e integral, em especialidades básicas, sendo possível a oferta de serviços odontológicos e de outros profissionais de nível superior (DATASUS, 2018). Em 1995, foi inaugurado o Hospital Municipal Nossa Senhora Aparecida. Desde então, fechou e abriu diversas vezes. As causas de interrupção dos atendimentos envolveram interdição por falta de higiene, falta de recursos e reformas. Desde 2017, o hospital e maternidade está fechado para reformas e até setembro de 2018 encontrava-se nessa situação. Os atendimentos para partos são encaminhados para outros municípios da RMC.

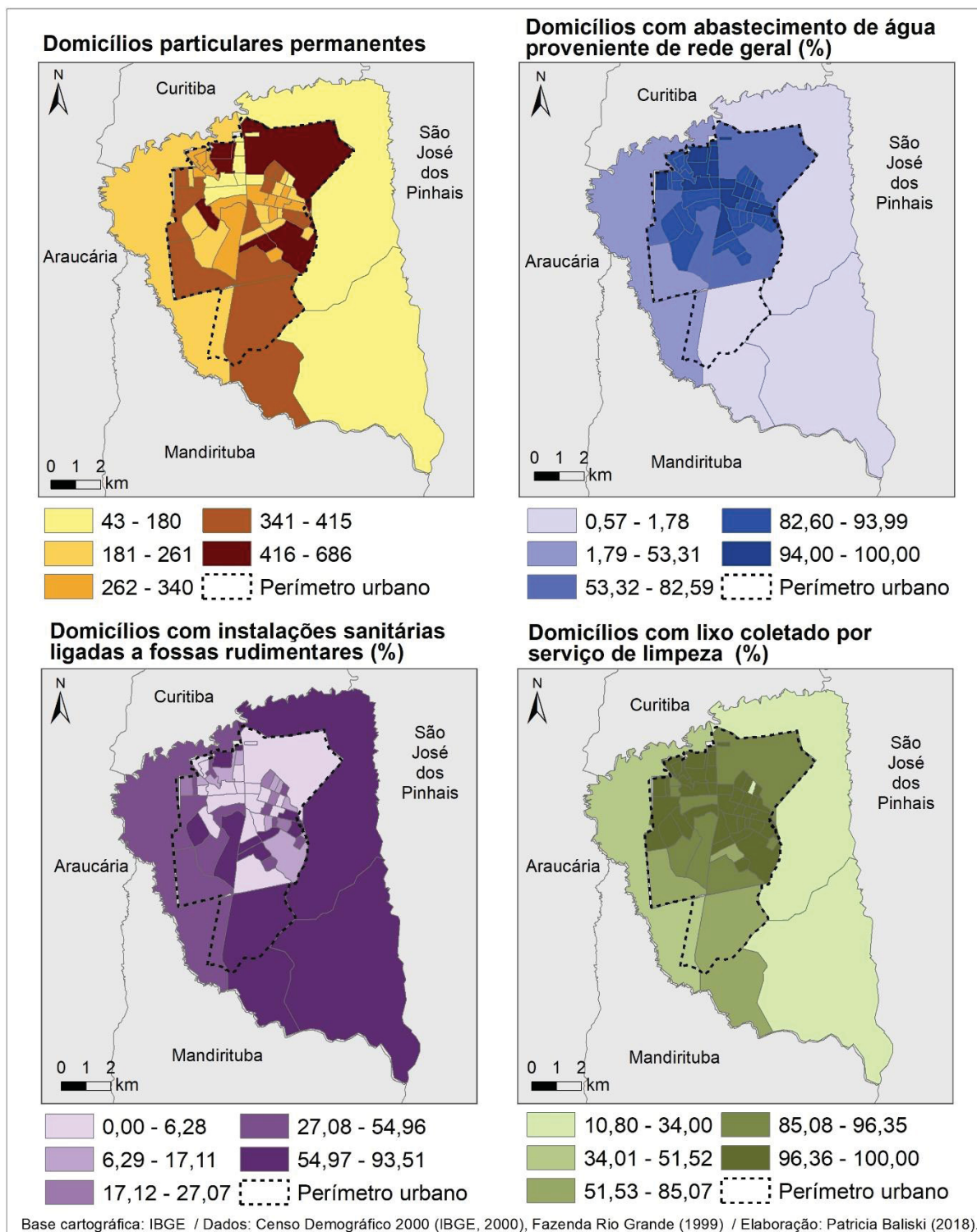
ele tocar porque a Prefeitura não podia tocar e aí ele usava o hospital público, cobrava das pessoas e atendia mal (maio/2018).

Além da deficiência na oferta de serviços e infraestrutura, os mesmos continuavam distribuídos desigualmente no município (Figura 7). Considerando-se apenas os setores censitários urbanos, somente um tinha todos os domicílios com abastecimento de água da rede geral. Contrariamente, alguns não chegavam a ter 80% dos domicílios atendidos, sendo que o setor que abrangia os loteamentos Chácaras Santa Maria I, II e III e Jardim Morumbi possuía somente 53,3% de domicílios com abastecimento de água. A situação nos setores censitários rurais era muito mais problemática e em um deles, no qual se localizava o loteamento Jardim Colonial, o percentual situava-se em 1,8%.

A utilização de fossas rudimentares continuava a ser um problema em determinadas áreas da cidade. Ainda que se concentrasse nos setores em que estavam localizados empreendimentos mais antigos, chama a atenção o setor com maior percentual de domicílios com esse tipo de escoamento, 93,5% do total, pois nele estava inserido o Jardim Campos Elísios, aprovado em 1997. Esse não é um caso isolado, pois o setor no qual localizava-se o Jardim Vera Cruz, aprovado em 1998, tinha 69,8% dos domicílios com escoamento em fossas rudimentares. Importante salientar que para vários setores a presença desse tipo de escoamento não estava relacionado necessariamente à presença de ocupações irregulares. Nesses casos, sobressaía-se principalmente o escoamento em rios, valas ou outros tipos de escoadouros, geralmente com percentual superior ao uso das fossas rudimentares. Nos setores censitários rurais a quantidade de domicílios com fossas rudimentares era expressiva, principalmente no qual se localizava o Jardim Colonial, no qual estava presente em 84,7% das residências.

Em relação ao lixo coletado, como pode ser observado na Figura 7, era o serviço de maior abrangência, sendo superior a 95% na maioria dos setores. Os setores urbanos com menor cobertura desse serviço eram nos quais estava inserida uma área de ocupação irregular nos limites dos loteamentos Jardim Hortência I, II e IV, com apenas 33,5% dos domicílios, e onde se localizavam os loteamentos Chácaras Santa Maria I, II e III e Jardim Morumbi, com um pouco mais de 75% dos domicílios atendidos.

FIGURA 7 – FAZENDA RIO GRANDE: DOMICÍLIOS, ABASTECIMENTO DE ÁGUA, FOSSAS RUDIMENTARES E COLETA DE LIXO (2000)



Por meio dessas informações, observa-se que determinados problemas perduraram por anos (e até décadas) em alguns loteamentos, em especial naqueles implantados em áreas mais distantes e sem maiores evidências de rigor técnico e atendimento à legislação. Grande parte dos problemas de infraestrutura, em especial

a referente ao esgotamento sanitário, decorreu da omissão do município. Ressalta-se que a exigência de rede de esgoto passou a constar na legislação municipal somente a partir de 2000. Isso explica o fato de loteamentos implantados no final da década de 1990 apresentarem esse tipo de problema. Além disso, a infraestrutura foi um elemento de diferenciação que foi se operando no interior da periferia metropolitana, transformando-a em uma espacialidade mais complexa que não permite concebê-la como uma unidade homogênea. Comparando-se as informações presentes nas Figuras 7 e 5, observa-se que as condições precárias em 2000 já não estavam mais tão generalizadas pelo espaço urbano quanto em 1991. Ainda que tais condições continuassem existindo em quantidade representativa, passou-se a se delinear uma área em que tais problemas passaram a ser menos expressivos (notadamente na porção mais valorizada de Fazenda Rio Grande), em contraposição a um entorno que continuava carente de infraestrutura e com maior quantidade de pessoas com menores rendimentos.

Se de um lado, essa segunda fase de expansão urbana representou a incorporação de novos elementos ao processo, de outro, práticas anteriores continuaram ocorrendo na aprovação de alguns loteamentos, dentre elas, o não cumprimento integral do especificado na legislação. Diferentemente dos loteamentos anteriores, os aprovados nesse momento, em sua maioria, atendiam a legislação municipal. No entanto, a diferença em comparação ao período anterior é que o próprio município, até 2001, não atendia à obrigatoriedade de utilizar o plano diretor como instrumento básico de política de desenvolvimento e expansão urbana, simplesmente porque o documento não tinha sido elaborado até então⁹¹. Ressalta-se que desde a promulgação da Constituição Federal de 1988 o plano diretor é um instrumento obrigatório para municípios com mais de 20 mil habitantes, situação que Fazenda Rio Grande se enquadrava desde sua emancipação. Além disso, em 2001, foi regulamentado com a aprovação do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001), passando a ser exigido também para municípios integrantes de regiões metropolitanas.

⁹¹ Segundo PMFRG (2005), o plano diretor de 2001 foi elaborado emergencialmente para resolver questões de natureza jurídica. Sua aprovação ocorreu anteriormente ao Estatuto da Cidade, por isso, um novo plano teve que ser realizado de modo a se adequar à legislação federal. O plano vigente foi aprovado em 2006.

O fato é que no início de 2001, após a promulgação de um conjunto de leis que integravam o plano diretor, quatro loteamentos aprovados em 2000 foram interditados (Decreto n. 2, de 02 de janeiro de 2001: Jardim Veneza, Jardim Jerusalém, Jardim Beatriz I e Jardim das Flores), pois a gestão municipal compreendeu que os mesmos não cumpriam os requisitos presentes na nova legislação. Entendia-se que as aprovações dos loteamentos poderiam ser revogadas porque foram concedidas em uma situação irregular, na medida em que não existia o plano diretor que definiria a expansão urbana. Houve apelação cível por parte dos proprietários para tentar anular o decreto que interditou os empreendimentos, porém, sem sucesso⁹², afinal, os loteadores tiveram que atender ao determinado pela legislação no que se refere à infraestrutura para que seus loteamentos fossem liberados.

Após a segunda fase de expansão urbana, reduziu-se a quantidade de empreendimentos imobiliários implantados. Entre 2004 e 2010, somente seis novos⁹³ foram aprovados, dentre os quais, três eram de caráter social, sendo um da Companhia de Habitação do Paraná (Cohapar), o Jardim Angico, e os outros dois de empresas privadas (Jardim das Cerejeiras e Residencial Nitta). De um modo geral, os loteamentos foram implantados em áreas mais distantes da área central, com destaque para a incorporação de terrenos da Colônia Parque Verde, através de três empreendimentos. Se os primeiros loteamentos foram implantados nessa área no final da década de 1970 e início de 1980, foi sobretudo a partir dos anos 2000 que tais terras passaram a ser crescentemente integradas à dinâmica imobiliária. Até então, o uso agropecuário das terras e o perímetro urbano eram impeditivos ao seu parcelamento.

Até o início da terceira fase de expansão urbana mais representativa, 2012-2014, prevaleceu em Fazenda Rio Grande a produção de empreendimentos imobiliários em que o objeto de comercialização era o lote, ficando a construção da moradia sob responsabilidade do comprador. Como indicado no Capítulo 2, em várias cidades brasileiras, a aquisição de um terreno e a construção gradual da casa foi uma das poucas possibilidades de obtenção da moradia para inúmeras famílias. O baixo atendimento dos programas estatais de habitação e a impossibilidade de arcar com

⁹² Conforme Apelação Cível n. 117.787-5 (TJ-PR, 2002).

⁹³ No total apresentado não foram considerados os loteamentos regularizados nesse período, pois eram empreendimentos já existentes.

os custos elevados de uma moradia pronta, fizeram com que se desenvolvesse um amplo mercado de terrenos, geralmente em áreas distantes. Esse mercado se caracterizou durante muito tempo pelo baixo valor de comercialização dos lotes e pela possibilidade de pagamento parcelado.

Em Fazenda Rio Grande foi essa situação que prevaleceu até o início da terceira fase. A existência de lotes baratos e a possibilidade de parcelar seu pagamento direto com a empresa loteadora, sem a necessidade da intermediação de uma instituição financeira, favoreceu o mercado imobiliário nesta localidade. Para inúmeras famílias, o financiamento bancário não era uma alternativa, justamente por seus baixos rendimentos. Assim, segundo um empresário que atua em Fazenda Rio Grande desde meados da década de 1980, o financiamento realizado pela empresa sempre foi o principal meio de obtenção do terreno (maio/2018). Os anúncios de venda apresentados anteriormente demonstram isso.

Porém, mesmo com terrenos mais baratos e financiamento, muitas pessoas não conseguiram arcar com os pagamentos e acabaram perdendo o imóvel como pode ser constatado pela fala do empresário citado ao se referir principalmente à década de 1980.

Era financiado, todos financiados e na época quando nós começamos a vender terreno era tabela fixa, depois teve [...] um monte de planos de governo [...] e com aquilo e aí ficou um pouco mais fácil de se trabalhar porque a inflação era corrigida [...]. Então, as pessoas pagavam de acordo com..... Houve muita dificuldade na época de se adaptar o sistema de financiamento porque no passado as pessoas que não pagavam o terreno, paravam de pagar, eles perdiam o terreno e perdiam o dinheiro que tinham pago. Com o passar do tempo, as coisas foram se ajustando e muitas leis foram sendo criadas e hoje [...] quem paga um terreno ele tem direito, se ele não puder pagar, ele tem direito a restituição de 80% do valor que ele pagou, quer dizer, então, hoje é mais justo um pouco o resultado, mas, muita gente perdeu terreno quando não podia pagar na época (maio/2018).

O desemprego e as elevadas taxas de inflação se apresentavam como elementos importantes para a perda dos imóveis ou sua venda.

Eu vim morar para cá pela facilidade de comprar o terreno que tinha na época. Comprei o primeiro terreno em 85 e depois acabei vendendo porque fiquei desempregado e voltei para comprar outro, aonde estou hoje. [...]. Eu lembro até hoje. Aí eu comprei porque estava barato, era fácil comprar, 4.500 na época (morador, março/2018).

Para aqueles que conseguiram arcar com as prestações, o modo principal encontrado para a produção da moradia foi a autoconstrução. Todos os elementos apontados por Kowarick (1980, 2017), Bonduki e Rolnik (1982), Maricato (1982) e Bonduki (2004) a respeito da prática de autoconstrução se fizeram presentes em Fazenda Rio Grande sobretudo até o final dos anos 2000: envolvimento dos moradores na construção, contratação informal de mão de obra, construção por etapas, necessidade de reparos constantes (pelo tempo estendido da obra, inexistência de apoio técnico e material nem sempre de qualidade), etc.

Já tinha te falado, aqui era meia água quando a gente comprou. Fomos construindo aos poucos. Primeiro, fizemos mais uma peça e o banheiro. Não tinha banheiro, só patente, isso era normal, maioria não tinha⁹⁴. [...]. Depois, um pouco, que construímos essa outra parte. [...]. Quem fez a maior parte foi o irmão do meu marido, ele era pedreiro. [...]. Nos fins de semana, meu marido ajudava para ir mais rápido, para economizar, senão não dava, e a gente [ela e os dois filhos] ajudava puxando tijolo, terra, areia, o que dava ia fazendo (moradora, fevereiro/2018).

Entende-se que para tais moradores a noção da casa própria, tal como indicado no Capítulo 2, ultrapassa a concepção de propriedade, pois abrange também o trabalho e o esforço materializado em cada parte da moradia; o trabalho realizado com as próprias mãos. O orgulho com que moradores antigos falaram durante as entrevistas e conversas ocasionais sobre as obras, melhorias e reformas em suas casas, apesar de todos os sacrifícios, permite inferir isso.

A casa autoconstruída foi o tipo de moradia predominante em Fazenda Rio Grande durante muito tempo. Nos loteamentos implantados e ocupados até o início da terceira fase, mesmo nos mais antigos, é muito comum ainda a existência de casas em que se constata a realização de obras, reformas ou ampliações, evidente não apenas pela existência de pessoas trabalhando ou pelo aspecto de cimento fresco, mas também pela presença de areia, pedra brita e tijolos na frente ou interior dos terrenos⁹⁵ (Figura 8). Em alguns casos, a própria rua é utilizada como local para preparação de massa ou armazenamento de materiais. Casas mais elaboradas ou

⁹⁴ Isso e a inexistência do sistema de esgotamento sanitário explicam a grande quantidade de fossas rudimentares existentes em Fazenda Rio Grande até o início dos anos 2000, conforme atestam os dados dos censos demográficos de 1980, 1991 e 2000.

⁹⁵ Como se verá mais adiante, essa situação também é comum nas casas de condomínio, sobretudo pela realização de obras de ampliação.

com acabamento melhor mesclam-se às mais simples ou ainda em fase de construção.

FIGURA 8 –CONSTRUÇÃO: ATIVIDADE COMUM E LUCRATIVA



FONTE: A autora (2017).

NOTAS: Primeira foto (lado esquerdo): Jardim Dona Rosa. Segunda foto (lado direito): Jardim Brasil.

A produção do espaço através da implantação de loteamentos periféricos, não é apenas lucrativa ao capital imobiliário, mas também se mostra vantajosa para outras frações de capital. A existência constante de obras fomenta o mercado de materiais de construção, por isso, é muito comum a presença de estabelecimentos que comercializam esse tipo de produto. Em alguns casos, inclusive, são os primeiros estabelecimentos comerciais a se instalar nos loteamentos (Figura 8). Também não são raras as placas indicando o endereço de lojas de materiais de construção mais próximas, principalmente no início de implantação de um novo loteamento.

Entre os anos de 2012 e 2014 ocorreu uma nova fase de expansão urbana por meio da implantação de loteamentos. Nesse período, apenas cinco foram aprovados⁹⁶, no entanto, a grande extensão territorial de dois ampliou consideravelmente a área ocupada de Fazenda Rio Grande. Dessa forma, foram parcelados 2.001.140 m², o que corresponde a 10,9% da área loteada, através da criação de 2.864 novos terrenos, equivalente a 10,4% do total.

Os dois maiores loteamentos, Green Field e Green Portugal II, têm área muito superior à maioria dos empreendimentos existentes em Fazenda Rio Grande,

⁹⁶ Um deles é regularização fundiária de uma ocupação irregular que teve início na década de 1990: a Vila União. O ano definido para esse loteamento baseou-se na data do projeto de regularização fundiária e da abertura de ruas, 2012, embora desde 2008 os moradores já tivessem permissão do uso do bem imóvel, conforme Decreto n. 2.185, de 15 de setembro.

respectivamente, 816.994,70 m² e 628.111,02 m². Ambos foram responsáveis por 72,2% do parcelado entre 2012 e 2014. Ressalta-se que suas áreas são similares a apenas dois empreendimentos implantados até então no município, o Vila Marli e o Santa Fé, ambos da primeira fase de expansão urbana. Além disso, o Green Field foi declarado de caráter social⁹⁷, por isso, foi aprovado com 1.661 lotes, com tamanho a partir de 216 m².

Assim como nos anos que antecederam, a localização dos empreendimentos, excetuando-se o de regularização fundiária, foi no limite da ocupação urbana. Empreendimentos de tal porte requereram grandes glebas, disponíveis sobretudo na porção leste do perímetro urbano vigente. Salienta-se que, embora na Colônia Parque Verde ainda existam áreas para empreendimentos, são bem menores do que as utilizadas nos loteamentos dessa terceira fase.

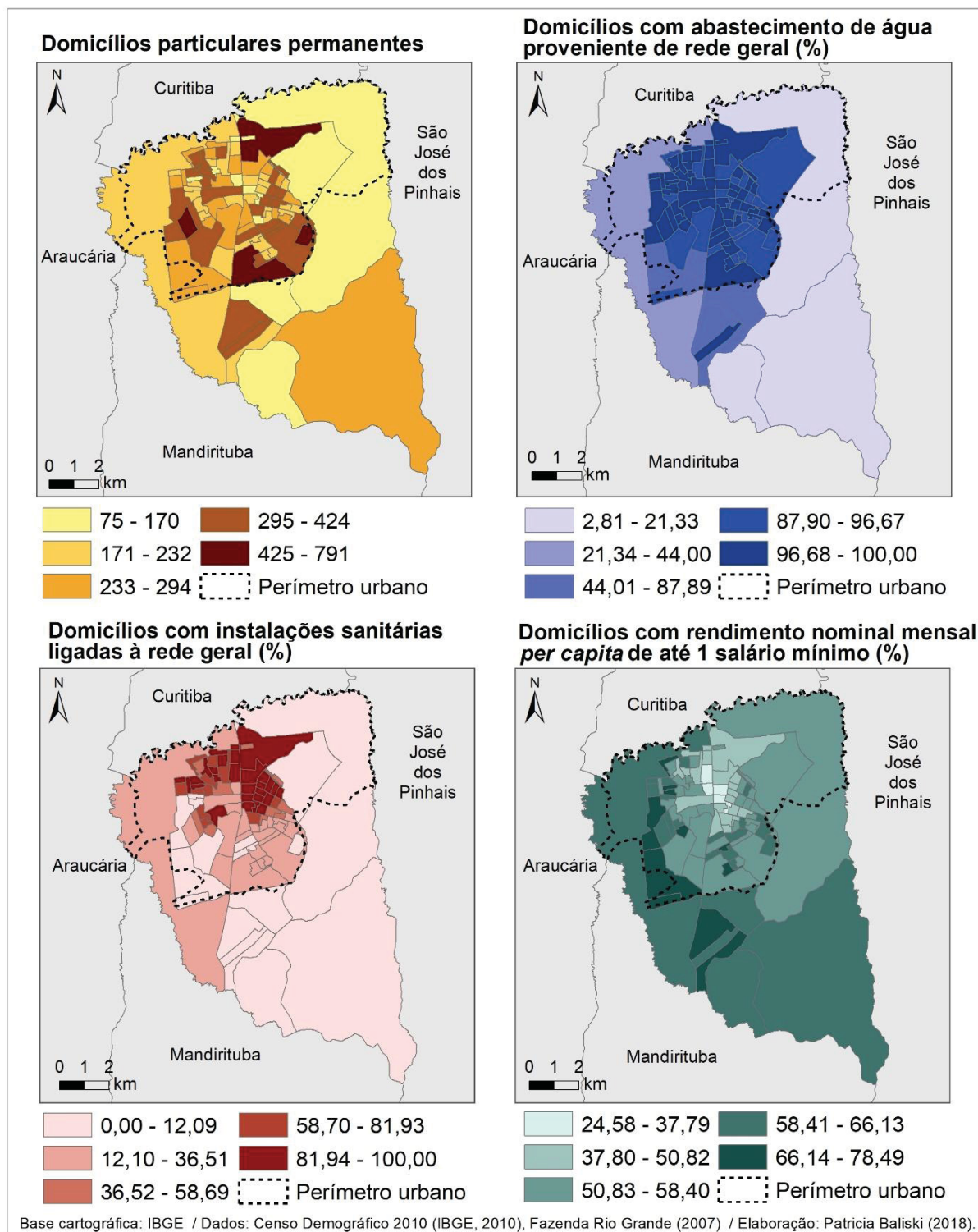
Compreende-se que a implantação desses loteamentos se relacionou à manutenção das taxas de crescimento populacional em Fazenda Rio Grande. Ainda que as taxas tenham sido inferiores às décadas anteriores, mantiveram-se elevadas. Tal como já indicado, entre 2000 e 2010, Fazenda Rio Grande teve a maior taxa de crescimento de população total do conjunto metropolitano, 2,65% a.a. De 62.877 pessoas, passou para 81.675. Em relação à população urbana apresentou a quarta taxa mais elevada, 2,52% a.a.

A estrutura dos loteamentos desse momento e do próprio município era melhor se comparada aos períodos anteriores. Assim, em 2010, Fazenda Rio Grande tinha 94,9% dos domicílios particulares permanentes com abastecimento da água da rede geral e 98% com lixo coletado diretamente por serviço de limpeza. No entanto, o esgotamento sanitário ainda era um problema a ser resolvido. Os dados do Censo Demográfico de 2010 indicavam que somente 50,1% dos domicílios tinham esgotamento sanitário via rede geral de esgoto ou pluvial (percentual similar à média brasileira, que se situou, em 2010, em 54,9%). Em 2013, segundo PMFRG (2013), eram 10.637 ligações do sistema de esgoto, o que equivalia a um índice de aproximadamente 39% de atendimento por rede coletora.

⁹⁷ Desde 2007, através da Lei n. 17, de 17 de dezembro, diante da declaração do caráter social de um loteamento, os lotes doados ao município não precisam estar necessariamente no empreendimento aprovado. Conforme especificou um servidor municipal, isso não beneficia a população, pois perde-se o caráter social. Sendo efetuados em outras áreas doadas, os programas habitacionais tendem a concentrar a população atendida, o que diminui a heterogeneidade social e a possibilidade das pessoas estarem em áreas melhor localizadas.

Considerando a distribuição de tais serviços no espaço urbano, em 2010, constata-se sua melhoria no conjunto da cidade, porém, algumas áreas ainda permaneciam com menores percentuais de atendimento (Figura 9).

FIGURA 9 – FAZENDA RIO GRANDE: DOMICÍLIOS, ABASTECIMENTO DE ÁGUA, INSTALAÇÕES SANITÁRIAS E RENDIMENTO (2010)



Considerando as áreas que permaneciam com déficit no atendimento, isso pode ser observado, inicialmente, no abastecimento de água, na medida em que os setores em que estão os loteamentos Chácaras Santa Maria I, II e III, Jardim Morumbi, Jardim Colonial e Jardim Veneza ainda eram os menos atendidos, com percentuais inferiores a 90%.

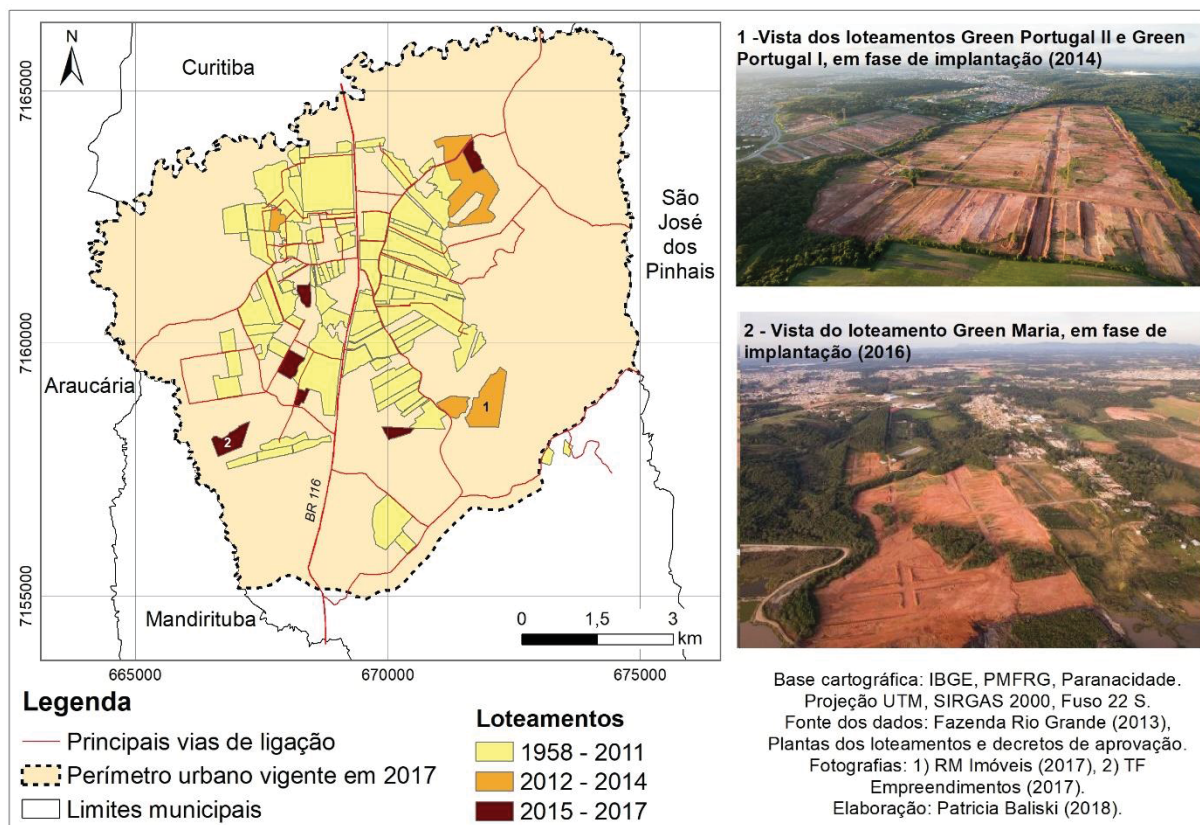
Em relação ao esgotamento via rede geral de esgoto ou pluvial, os setores com maior percentual de domicílios atendidos estavam na porção mais ao norte do município, com destaque para os loteamentos em que se concentravam os edifícios públicos e os estabelecimentos comerciais e de serviços. Enquanto algumas áreas tinham mais de 90% dos domicílios com atendimento desse serviço, outras não chegavam a 10%, geralmente abrangendo loteamentos situados no limite da ocupação urbana.

Em algumas das áreas com menor percentual de atendimento de esgotamento sanitário via rede geral predominavam as fossas sépticas, porém, em outras, ainda prevalecia o uso das fossas rudimentares, que chegava a mais de 90% dos domicílios em determinados setores censitários. Importante notar que pouco mudou em certos loteamentos, notadamente naqueles implantados na primeira fase de expansão urbana. Poucas melhorias têm sido efetuadas ao longo do tempo de modo a alterar positivamente as condições de vida de parte da população⁹⁸, em especial a com menores rendimentos, predominante nos loteamentos com menor oferta de serviços essenciais.

A implantação de novos loteamentos entre 2012-2014 e em anos mais recentes (Mapa 7) alterou a configuração da área tanto por ampliá-la consideravelmente quanto por inserir empreendimentos que se diferenciam daqueles com deficiência na oferta de serviços.

⁹⁸ O Jardim Colonial (implantado em 1981, o mais distante da área central de Fazenda Rio Grande) está nos setores censitários que apresentam ao longo do tempo os piores percentuais de domicílios abastecidos por água da rede geral e de atendimento de esgotamento sanitário via rede geral e/ou por fossas sépticas. Além desses serviços, outros essenciais também demoraram a ser implantados no loteamento. Sua população passou a ter uma unidade escolar próxima às suas residências apenas em 2003, quando foi implantado ao lado o Jardim Veneza e foi construída uma escola municipal neste loteamento. Uma escola estadual (anos finais do ensino fundamental e ensino médio) foi implantada somente em 2013, também no Jardim Veneza. Sobre o Jardim Colonial, uma ex-vereadora entrevistada evidenciou sua situação ao afirmar que “[...] o Colonial está ali do lado do Veneza e continua do mesmo jeito, não tem rua nada asfaltada, não tem uma..., as ruas não são nem cuidadas, uma população carente de tudo lá [...]” (março/2018).

MAPA 7 – FAZENDA RIO GRANDE: LOTEAMENTOS IMPLANTADOS ATÉ 2017



Desde o ano de 2006, por meio da Lei n. 8, de 15 de setembro, a infraestrutura básica obrigatória é a seguinte: terraplanagem e pavimentação asfáltica; meio-fio, calçamento e paisagismo; rede de energia elétrica com iluminação pública; rede de água potável; rede de esgoto; rede de drenagem; obras de consolidação e arrimo para a conservação de ruas, bueiros e pontilhões.

A inserção desses novos loteamentos em áreas longínquas deve ser compreendida não somente como um elemento de expansão urbana que por si só já tem implicações para o cotidiano da população, mas também por ampliar os vetores de valorização imobiliária. Esse processo não ocorre apenas nos novos empreendimentos, mas também no seu entorno, por mais que a infraestrutura seja menor ou apresente problemas. Assim, o processo de valorização que ocorre nas áreas mais dinâmicas da metrópole também se reproduz na periferia metropolitana através da produção do espaço, porém, em um nível distinto. Áreas que são a periferia da metrópole, no seu interior, têm porções mais ou menos valorizadas. Para proprietários fundiários/incorporadores é interessante que suas terras se valorizem, é perspectiva futura de maior lucratividade. Porém, essa situação revela também uma contradição do processo, pois a valorização crescente dificulta a obtenção de mais

terras para a realização de novos parcelamentos voltados ao segmento predominante em Fazenda Rio Grande, o popular. Além disso, por se tratar de uma espacialidade periférica que tem inúmeros problemas de infraestrutura, serviços, etc., não é atraente para empreendimentos voltados para pessoas com maiores rendimentos. As falas de dois empresários mostram como a contradição da valorização pela produção do espaço se expressa na periferia: “[...] *na nossa cidade inclusive houve um boom muito grande de loteamentos, o preço subiu muito também dos terrenos, ficou muito caro, eu acho que até em certas situações até caro demais*” (maio/2018).

O mercado daqui não vai conseguir ter esse produto aqui na Fazenda Rio Grande porque ficou muito popular Fazenda Rio Grande e hoje a velocidade de venda de um produto mais agregado é lenta e o mercado aqui não absorveria. Então, você tem concorrentes fortes, por exemplo, Ecoville, você tem Santa Felicidade, você tem próprio Pinhais, você tem outras cidades [...], enfim, então, Fazenda Rio Grande não teria como concorrer hoje, até porque não tem uma infraestrutura que oferecesse essa qualidade que as pessoas buscariam (novembro/2017).

Compreende-se que além das transformações que ocorreram na cidade, a valorização também foi ocasionada pela crescente produção de moradias por empresas. Como indicado anteriormente, durante muito tempo prevaleceu em Fazenda Rio Grande a autoconstrução. O morador responsabilizava-se por todo o processo, da compra do terreno à construção da casa. A partir de 2009, com o início do PMCMV, essa situação mudou consideravelmente. O objeto de comercialização passou a ser crescentemente não mais o lote, mas a casa. Nos novos loteamentos implantados, em áreas não parceladas ou porções não ocupadas de empreendimentos antigos foram produzidas casas para comercialização.

Aqui reside uma diferença fundamental dos novos loteamentos em relação aos mais antigos, a autoconstrução é residual, predominam as casas produzidas por empresas, conformando uma paisagem bastante homogênea, haja vista a similaridade dos projetos. No âmbito dessa mudança, novos elementos são inseridos na produção do espaço pelo capital imobiliário, do mesmo modo que novos agentes passam a atuar no processo.

Dessa forma, se antes o mercado imobiliário em Fazenda Rio Grande estava estruturado em torno de loteadores, corretores e poucas imobiliárias, desde o início do PMCMV, passaram também a fazer parte empresas construtoras, além da ampliação da quantidade de imobiliárias atuando no município. Apenas para

demonstrar o crescimento desse setor em Fazenda Rio Grande, enquanto em 2000 eram 29 estabelecimentos ligados a atividades imobiliárias, aluguéis e serviços prestados às empresas, em 2010, eram 76 e em 2017, 136 estabelecimentos (MTE/RAIS, 2018).

De qualquer modo, a transformação no processo de produção do espaço na periferia ocorre também pela intensificação da ocupação. Em um terreno, uma empresa não constrói apenas uma casa ou um sobrado; mas o máximo permitido. Isso ocorre inicialmente pela subdivisão do lote, transformando-o em um condomínio. Cada fração de lote originará uma moradia. Em terrenos menores, as empresas constroem duas unidades; em maiores, é possível até cinco. No caso de condomínios verticais e nas áreas onde não é permitida a construção acima de dois pavimentos, algumas empresas optam pela construção de um edifício de dois andares em que, em terrenos padrão de 360 m², é possível a produção de até quatro apartamentos.

Importante destacar que nos novos loteamentos, os terrenos são comprados sobretudo por empresas que buscam investir na construção de casas. Posteriormente, a casa é vendida ao morador, o qual, na maioria das vezes, utiliza o financiamento do PMCMV para adquiri-la. Ressalta-se que além das casas em loteamentos, há também aquelas em condomínios fechados, a ser discutidas no próximo item deste capítulo, também comercializadas no âmbito do referido programa.

Apesar da mudança no tipo de produto comercializado, a aquisição da casa própria no mercado formal só é possível por meio de financiamentos. Se antes predominavam aqueles realizados diretamente com a empresa loteadora, com o advento do PMCMV, as instituições bancárias assumem uma importância muito maior⁹⁹. A financeirização passa a ser um elemento relevante para a reprodução do capital imobiliário na periferia, porém, em Fazenda Rio Grande, não tanto na construção, como no caso das empresas de atuação nacional que têm na abertura de ações na bolsa de valores uma importante fonte de captação de recursos, conforme demonstra Shimbo (2010), mas principalmente no atendimento da demanda por financiamentos para moradia. Segundo o proprietário de uma das maiores imobiliárias de Fazenda Rio Grande, o financiamento do PMCMV é fundamental para a comercialização das unidades construídas: “*Casa, apartamento, Minha Casa Minha*

⁹⁹ Isso não significa que os financiamentos realizados diretamente com as empresas loteadoras deixaram de ocorrer.

Vida: 100%. [...] 100%. 98% e 2% SPBE, carta de crédito, FGTS que é classe média, vamos dizer assim. 98% é Minha Casa Minha Vida” (novembro/2017).

Ademais, o crescimento da produção de moradias por empresas nos loteamentos, alterou a própria configuração dos terrenos, de modo a tornar mais viável ao construtor. As empresas loteadoras já não produzem empreendimentos em que o lote padrão de 360 m² tem a delimitação de 12x30 metros, mas a de 18x20 metros ou 20x18 metros¹⁰⁰. Como a legislação exige que a testada em condomínios tenha, no mínimo, 6 metros e cada fração 100 m² (sublote), com a configuração de 20x18 metros, a empresa construtora consegue produzir três unidades, enquanto que, na delimitação dos loteamentos mais antigos, apenas duas¹⁰¹. Há ainda os loteamentos com terrenos maiores, como é o caso do Green Portugal II, importante para a expansão urbana na terceira fase. O menor lote nesse loteamento tem 480 m² (24x20 metros), possibilitando a construção de até 4 casas após ser criado o condomínio. Constata-se nessa mudança na configuração dos lotes uma clara articulação entre empresas loteadoras e construtoras.

O adensamento provocado por esse tipo de produção de casas, além da uniformização da paisagem, tem implicações para a vida cotidiana da população. O município tem uma grande carência de praças, parques e áreas verdes e de lazer em geral. Segundo PMFRG (2017b), em 2017, eram apenas dez praças e dois parques municipais. O índice de área verde era de 3,81 m²/habitante, enquanto o recomendado pela Organização Mundial da Saúde é de 12 m²/habitante. Dessa forma, nos loteamentos mais antigos, apesar do adensamento provocado pela construção de mais de uma casa em um terreno e o fato de que somente em 2017 foi aprovado um Plano Municipal de Arborização, ainda assim, mesmo em quantidade insuficiente, há árvores plantadas, seja na frente dos lotes ou em seu interior. Diferentemente, nos loteamentos mais recentes, em que predomina a construção de casas por empresas, a arborização é praticamente inexistente. O fracionamento de terrenos e o seu aproveitamento máximo impede que os próprios moradores utilizem sua área privativa

¹⁰⁰ Em 2006, o tamanho mínimo de lote passou a ser 360 m², com exceção dos de caráter social.

¹⁰¹ Isso para condomínios do Tipo A, os mais comuns em loteamentos. São os condomínios de até cinco casas em que todas têm a testada de frente para a rua; não há áreas internas destinadas ao uso comum. Antes da aprovação da Lei n. 85, de 27 de dezembro de 2013, que regulamenta a implantação de condomínios, vários empreendedores (empresas e pessoas físicas) construíam até três casas em um lote de 360 m², de padrão 12x30 metros: duas casas nos fundos do terreno e uma na frente. Isso não é mais possível, pois apesar de manter a testada de 6 metros, exigida desde 2006, não respeita a fração mínima de 100 m².

para o cultivo de plantas, inclusive árvores. No espaço produzido pelo capital na periferia, não há lugar para o verde e o lazer; a busca pela maior lucratividade elimina a possibilidade de lugares mais aprazíveis para a população (Figura 10).

FIGURA 10 – FAZENDA RIO GRANDE: INEXISTÊNCIA DE VEGETAÇÃO NOS LOTEAMENTOS EM QUE PREDOMINA A MORADIA PRODUZIDA PELO CAPITAL



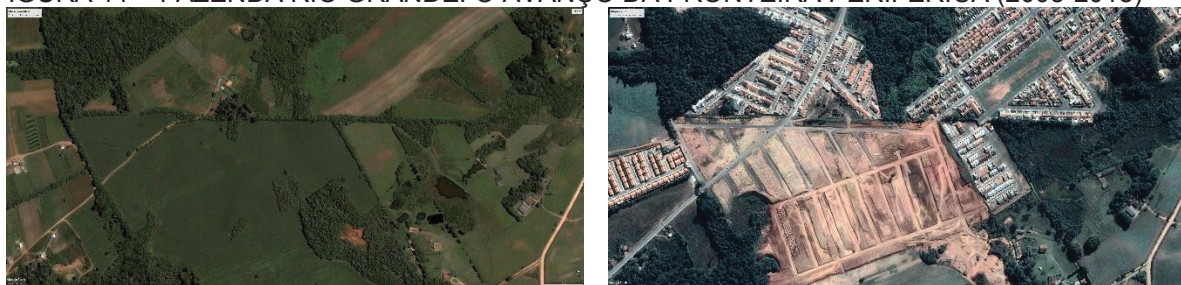
FONTE: Google Earth (2018).

NOTA: Limite entre os loteamentos Sol Levante e Campo Belo.

Dessa forma, diferentemente de empreendimentos destinados à população de renda mais elevada em que a vegetação é um diferencial e é utilizada como um elemento de valorização, entende-se que na periferia é o contrário, é um impeditivo para que novas áreas sejam incorporadas pelo capital imobiliário e ocupadas até o máximo permitido (ou além disso). Por isso, a noção de fronteira periférica é adequada para retratar a expansão do urbano pela ação do capital imobiliário, sobretudo nessa parte da metrópole de Curitiba. Tal como nos períodos de colonização, em que o avanço da fronteira agrícola considerava a vegetação como um obstáculo a ser superado, no atual momento, na periferia, tal situação se repete¹⁰². Os poucos remanescentes vegetais vão pouco a pouco dando lugar a novos empreendimentos imobiliários, sejam eles loteamentos ou condomínios fechados, ou sofrem a pressão pela ocupação urbana densa e muito próxima (Figura 11).

¹⁰² Ver o anúncio 5, presente na Figura 17.

FIGURA 11 – FAZENDA RIO GRANDE: O AVANÇO DA FRONTEIRA PERIFÉRICA (2003-2018)



FONTE: Google Earth (2018).

NOTA: Limite entre os loteamentos Green Santa Izabel e Jardim Palmeiras e condomínios Morada dos Pássaros I e II, Porto Residencial e Gran Paradiso.

Por fim, deve-se considerar que as transformações introduzidas na produção do espaço, principalmente a partir da terceira fase, tiveram inúmeros impactos, que vão do tipo de produto imobiliário comercializado até a transformação da paisagem e do cotidiano da população. Um outro elemento, que talvez possa parecer secundário, mas que revela também as metamorfoses que se operam na periferia por meio da ação do capital imobiliário, é a nomenclatura dos loteamentos. Até o final dos anos 2000 predominavam os nomes que carregavam em si a denominação de Jardim ou Vila.

A utilização dessa nomenclatura foi utilizada durante muito tempo em inúmeros loteamentos periféricos no Brasil, tal como demonstra Kowarick (2017, p. 43), ao afirmar que as periferias são “[...] milhares de Vilas e Jardins”. Pereira (2001), ao tratar especificamente da cidade de São Paulo, indica que os loteamentos implantados nas áreas de expansão periférica foram sendo batizados com as palavras Vila e Jardim, desestabilizando o sentido histórico de tais palavras. Como salienta a autora, originalmente as “villas” e os “jardins” eram empreendimentos voltados à população de maiores rendimentos. As “villas” surgiram no final do século XIX como loteamentos destinados às camadas sociais em ascensão. Também se referiam a um novo tipo de construção residencial, cercado por jardins; uma concepção burguesa de moradia. No entanto, com a criação das vilas operárias, vilas populares e vilas (conjuntos pequenos de casas alinhadas ou geminadas), perdeu-se seu sentido elitista, passando a nomear loteamentos populares. Os “jardins” surgiram nas primeiras décadas do século XX através da implantação de empreendimentos ligados à concepção de cidade-jardim: um novo habitat burguês em loteamentos verdejantes, com terrenos grandes em que se privilegiava o transporte individual. Também,

posteriormente, a nomenclatura passou a ser utilizada em loteamentos populares que em nada lembravam os primeiros “jardins” e que pouco tinham de vegetação.

O fato é que, em Fazenda Rio Grande, a maioria dos nomes dos loteamentos até a terceira fase de expansão urbana remetiam às denominações que tradicionalmente caracterizavam os empreendimentos populares: as vilas e os jardins. Dos 105 loteamentos aprovados, 75 têm uma das duas denominações. Além disso, muitos nomes de empreendimentos eram uma homenagem aos antigos proprietários das terras em que foram implantados, seja pelo nome de uma pessoa em específico ou referência à família¹⁰³, tal como indicado em outro momento do texto.

A partir do final dos anos 2000, as denominações de Vila e Jardim passaram a ser mais raras, aparecendo as de Residencial ou aquelas relacionadas a um grupo empresarial que passou a atuar fortemente em Fazenda Rio Grande, os loteamentos com a designação Green: Green Field, Greenfield II, Green Portugal I e II, Green Maria e Green Santa Izabel. Como se verá no capítulo seguinte, nos últimos anos, as estratégias do capital imobiliário se tornaram mais complexas, inserindo dinâmicas até então não existentes no município. Além dos impactos na paisagem, no tipo de produto, os próprios nomes dos empreendimentos refletem as estratégias que buscam ampliar a reprodução do capital, desvinculando os empreendimentos de nomes que tradicionalmente estão presentes nas periferias. As referências já não são mais locais, busca-se relacionar o nome a um grupo empresarial e principalmente a uma ideia de uma suposta sustentabilidade ambiental¹⁰⁴. No entanto, isso nada altera o cotidiano dos moradores, afinal, pouco se tem de verde nos loteamentos em Fazenda Rio Grande.

¹⁰³ Pelo que pôde ser identificado são os casos do Jardim Dona Rosa, Vila Baldan, Vila Andrade, Vila Miranda, Vila Carelli, Alcídio Claudino, Vila Pelanda, Vila Claudino, Vila Taborda, Residencial Suzuki, Jardim Kokubo e Residencial Nitta. Os três últimos são terrenos da antiga Colônia Parque Verde. Chamam atenção também os loteamentos Vila Prefeito Manoel Juvenal da Cruz I e II, implantados em 1979, uma homenagem ao então prefeito de Mandirituba, o senhor Manoel Juvenal da Cruz, que governou entre 1977 e 1982.

¹⁰⁴ Conforme afirmado na página de Internet do grupo empresarial: “nossa empresa se preocupa com sustentabilidade e a qualidade de vida do planeta” (RF PARTICIPAÇÕES, 2018).

3.2 OS CONDOMÍNIOS: A NOVA FRONTEIRA PARA O CAPITAL

Ao final dos anos 2000, em Fazenda Rio Grande, a unidade habitacional¹⁰⁵ pronta passou a se destacar como um dos principais produtos comercializados, em detrimento dos terrenos em loteamentos. Foi fundamental para isso a criação do PMCMV, uma das principais fontes de financiamento para obtenção de moradias nessa cidade e em tantas outras pelo país. O programa permitiu não somente o apoio à produção, mas também, e talvez o mais importante, a viabilização da comercialização de moradias concluídas. Sem a possibilidade de financiamentos e a existência de subsídios, a produção de moradias populares em Fazenda Rio Grande provavelmente ficaria ainda restrita aos loteamentos. Como se viu, apesar dos programas habitacionais desenvolvidos no âmbito do BNH e/ou das Cohabs terem sido importantes em várias cidades brasileiras, em Fazenda Rio Grande, inexistiram¹⁰⁶, restando à população a obtenção de terrenos e a autoconstrução da casa.

Essa transformação que ocorreu na periferia, que se traduz na mudança da paisagem, no cotidiano, no adensamento, etc., deve ser compreendida não somente na escala urbana, mas também na metropolitana. As transformações e suas causas não são apenas locais, estão e repercutem no conjunto da metrópole. Dessa forma, na escala metropolitana, a ampliação da quantidade de empreendimentos imobiliários

¹⁰⁵ O PMCMV denomina as moradias como “unidades”, por isso, esse termo é utilizado ao longo do texto quando se faz referência ao produzido no âmbito do programa. No entanto, reforça-se o afirmado anteriormente, a moradia não deve ser considerada apenas como a “casa”, uma unidade quantificável, mas algo que abrange acessibilidade e transporte, infraestrutura, habitabilidade, etc., tal como indicam Royer (2009) e Vaccari (2018).

¹⁰⁶ A Cohab-CT atuou em Fazenda Rio Grande somente através de algumas parcerias. Uma delas foi com a PMFRG para a construção de 501 unidades habitacionais no Jardim Europa, destinadas à faixa 1 do PMCMV. Segundo Fortunato (2014), a Cohab-CT disponibilizou o terreno e forneceu o projeto e apoio técnico. A área utilizada era de um loteamento já aprovado que foi doada pela empresa proprietária à Cohab-CT, mediante permuta com uma gleba em outro local. As outras parcerias da Cohab-CT são com a iniciativa privada, em que a companhia atua na comercialização das unidades. Famílias cadastradas são convocadas e a Cohab-CT auxilia no processo de contratação do financiamento pelo PMCMV. Pelo que foi possível identificar, foram três parcerias da companhia com a iniciativa privada em Fazenda Rio Grande: nos empreendimentos Bosque do Ipê I e Bosque do Ipê II, para famílias da faixa 2; e, Spazio Verde I, para a faixa 1,5 (COHAB-CT, 2014, 2015a; CURITIBA, 2017). Os três empreendimentos são da mesma empresa, a Trocon Engenharia Civil Ltda. Além disso, uma outra parceria foi iniciada com a empresa FMM Engenharia Ltda., em 2015, relativa ao empreendimento Residencial Le Village Brasil, para famílias da faixa 2 (COHAB-CT, 2015b). No entanto, não se efetivou, pois o condomínio, previsto para ter 696 unidades habitacionais, não foi construído. Parte-se do pressuposto que essas parcerias são altamente vantajosas para as empresas, afinal, os compradores são encaminhados e, em alguns casos, cativos. Os inscritos na Cohab-CT que residem em Fazenda Rio Grande são encaminhados para o final da fila caso não aceitem o empreendimento indicado no município.

populares, em Fazenda Rio Grande, representou a consolidação de um vetor de expansão periférica que sempre teve na moradia produzida e ofertada pelo mercado formal sua principal manifestação. Enquanto em algumas cidades tal expansão aconteceu bastante ligada aos espaços informais de moradia, conforme demonstra Silva (2012), em Fazenda Rio Grande, o capital imobiliário tomou a frente do processo. Vale lembrar que do total de unidades contratadas no âmbito do PMCMV no conjunto metropolitano até agosto de 2018, 17,2% estavam nessa cidade, ficando atrás apenas de Curitiba (29,3%) e São José dos Pinhais (18,6%). Se se consideram apenas os empreendimentos da faixa 2 (a que tem subsídios e a contratação é feita diretamente entre comprador e incorporador), o percentual de Fazenda Rio Grande se eleva para 21,3%. Assim, o capital imobiliário organiza e comanda o processo de produção do espaço baseado em um produto popular médio; não é aquele voltado às pessoas mais pobres e nem àquelas que têm uma renda um pouco melhor. Em Fazenda Rio Grande, estão somente 5,6% das unidades contratadas da faixa 1 e 6,9% da faixa 3 do total da metrópole. Os dados sobre a faixa 1,5 merecem ser analisados com ressalva, pois são apenas dois anos desse estrato e, nesse período, Fazenda Rio Grande foi responsável por 15,6% do total do conjunto metropolitano (MCIDADES, 2018).

Compreende-se que parte da consolidação desse vetor de expansão periférica teve como causa o próprio desenvolvimento do PMCMV, que tanto inseriu novos lugares no processo de produção do espaço quanto alavancou o mercado de moradias naqueles em que o capital imobiliário já atuava, situação de Fazenda Rio Grande. A fala do proprietário de uma imobiliária em Fazenda Rio Grande vai ao encontro disso:

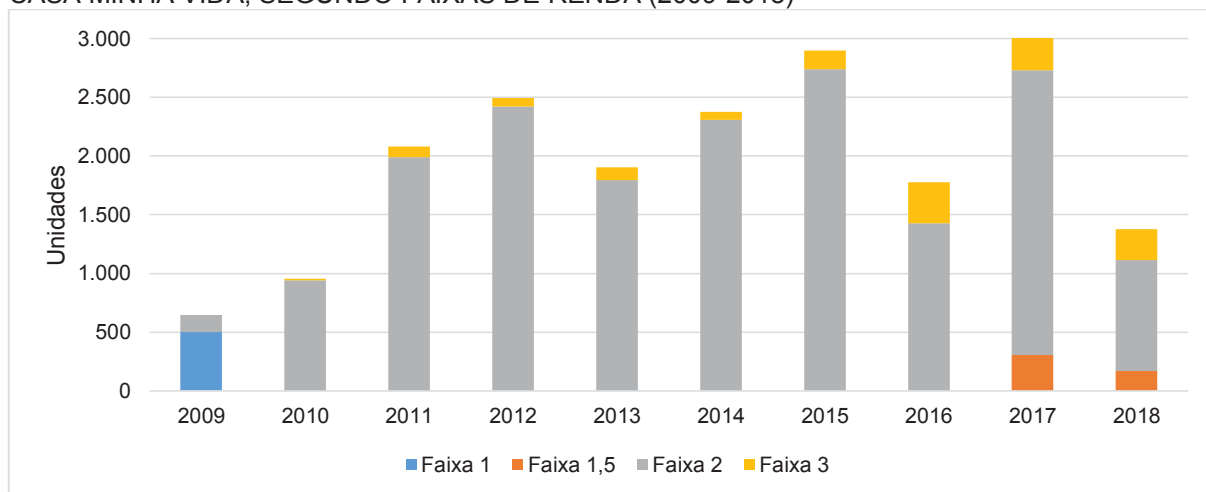
Os indicativos já mostravam que a cidade ia crescer muito em questão populacional, acabou resultando no que está hoje aí. Claro que teve aí neste meio tempo aí alguns fatores que não estavam previstos, [...], por exemplo Minha Casa Minha Vida, não tinha [...]. Minha Casa Minha Vida foi um fator que ajudou a acelerar um pouco [...] (novembro/2017).

Assim, como se indicou no Capítulo 2, os empreendimentos localizados em municípios integrantes de RMs têm os maiores tetos de financiamento pelo programa. Ainda que exista diferenças nos tetos no interior e entre essas regiões, são áreas atrativas para novos investimentos. Em Fazenda Rio Grande, a questão do teto de financiamento (atualmente em até R\$ 170 mil), a proximidade com Curitiba e a existência de glebas de menor preço e menores restrições ambientais em comparação

com outras cidades foram fatores que alavancaram a produção do espaço através da construção de moradias e favoreceram a consolidação desse vetor na metrópole. Tais elementos foram apontados por vários entrevistados, tanto do setor imobiliário quanto por ex-representantes no legislativo e executivo municipal.

O fato é que, com o PMCMV, 19.570 unidades foram contratadas em Fazenda Rio Grande, com destaque para a faixa 2, responsável por 87,5% do total. O predomínio dessa faixa revela a ação direta do capital imobiliário na produção do espaço periférico, afinal, a decisão de localização, a definição dos projetos e a comercialização são efetuadas pela empresa responsável. O Estado tem uma atuação mais restrita, a não ser pela aprovação ou não dos empreendimentos no município, a fiscalização das obras pela CEF de acordo com os parâmetros do programa e a aprovação dos financiamentos. Se se soma a essa faixa as demais que têm ação direta do capital, o percentual se eleva ainda mais, afinal, os empreendimentos da faixa 3 (que não recebe subsídios), representam 7,5% e da faixa 1,5, 2,4%, totalizando 97,4% do total (Gráfico 4). Vale ressaltar que a faixa 1,5 teve unidades contratadas somente a partir de 2017 e, em apenas dois anos, tem quantidade bastante próxima à faixa 1. Pressupõe-se que parte das unidades contratadas na faixa 1,5 relaciona-se à parceria, citada anteriormente, entre Cohab-CT e iniciativa privada em Fazenda Rio Grande. A faixa 1, que se destina às pessoas com menores rendimentos representa somente 2,6% do total contratado no município.

GRÁFICO 4 – FAZENDA RIO GRANDE: UNIDADES CONTRATADAS PELO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, SEGUNDO FAIXAS DE RENDA (2009-2018)



FONTE: MCidades (2018).

NOTA: Dados até agosto de 2018.

Na escala urbana, além das transformações já citadas, a produção de moradias, principalmente por meio do PMCMV, repercutiu também na inserção de um novo tipo de produto imobiliário: a moradia em condomínio, que pode ser tanto aquele inserido em loteamentos e composto por algumas casas, citado anteriormente, quanto os implantados em áreas não parceladas. A respeito desses últimos, sobressaem-se os fechados, não somente pela característica dos empreendimentos, até então pouco comuns em Fazenda Rio Grande¹⁰⁷, mas também pelo tamanho, alguns com centenas de casas. Todas as áreas são possíveis de serem aproveitadas: loteamentos novos ou antigos com disponibilidade de terrenos, áreas não parceladas nos interstícios dos loteamentos ou nas porções mais periféricas.

Entende-se que a proliferação dos condomínios foi facilitada porque, de uma certa forma, a legislação urbanística vigente no início da implantação dos condomínios não estava preparada para a dimensão do processo. Essa legislação, aprovada em 2006, foi elaborada tendo em vista principalmente o parcelamento através dos loteamentos, tanto é que, inseriu mais exigências de infraestrutura, cobrança de Relatório Ambiental Prévio em determinadas situações, etc. No entanto, eram mínimos os requisitos referentes aos condomínios. As indicações resumiam-se a: testada mínima de seis metros, como indicado anteriormente; destinação de 10% da área total do condomínio, com raio mínimo de 2 metros, para área de lazer, porém para a cada quatro unidades, o que acabava isentando da obrigatoriedade os condomínios com quantidade inferior; respeito aos parâmetros de ocupação determinados na lei de zoneamento; e, doação, em área externa, de 10% da área total do condomínio para o município (Lei n. 08, de 15 de setembro de 2006). Em relação a esse último ponto, fica a dúvida de como se realizava a doação do percentual exigido nos casos dos condomínios com apenas 360 m².

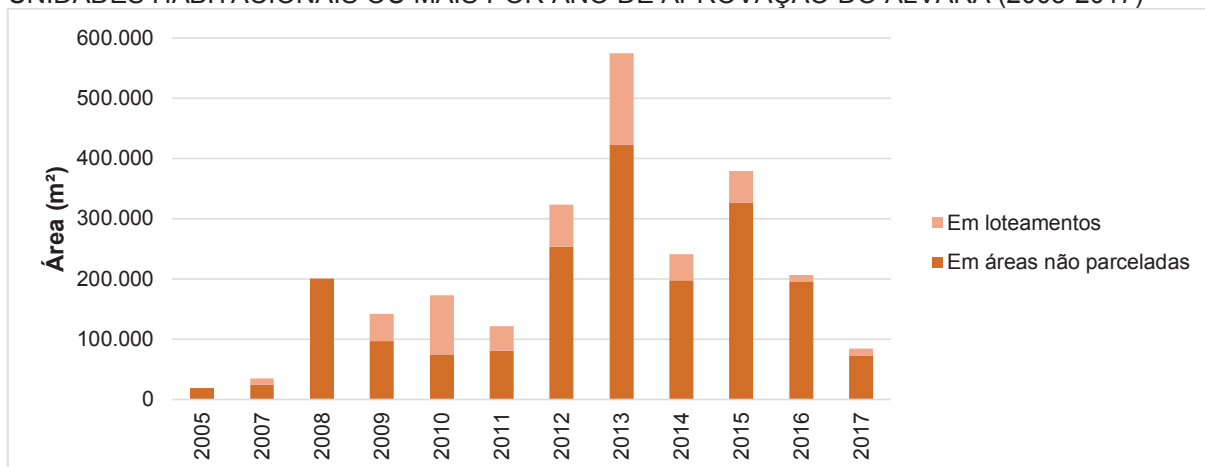
O resultado foi a proliferação de moradias no regime de condomínio em uma cidade não preparada para a quantidade de pessoas que passaram a residir em Fazenda Rio Grande. Aliás, esse é um ponto levantado até por empresários do setor, conforme pode ser observado na transcrição de trecho de entrevista com um proprietário de imobiliária:

¹⁰⁷ As informações sobre os anos de aprovação de alvará para construção mostram que alguns condomínios fechados foram aprovados antes do início do PMCMV, momento em que este tipo de empreendimento se multiplicou em Fazenda Rio Grande. Alguns eram condomínios de terrenos, não de unidades residenciais.

O que que acontece? Que a Prefeitura talvez cometeu um erro aí e esse erro foi, eu tenho que falar, eu sou da área, mas, a Prefeitura cometeu um erro. Qual foi o erro? O erro foi, ela abriu demais a aprovação nesses últimos oito anos de condomínios e loteamentos em Fazenda Rio Grande. [...]. Então isso fez com que a cidade crescesse bastante em quantidade de pessoas, mas não em qualidade de infraestrutura. Isso um erro do administrador. Do meu ponto de vista poderia ter liberado, mas de forma gradual e talvez hoje claro que a cidade poderia ter menos pessoas e demoraria mais tempo de crescer a população da cidade. Enfim, o resultado é mais carro na rua, mais trânsito, mais falta de espaço e lazer, enfim, essa é a consequência da cidade neste quesito. Outra coisa que eu acho que eles erraram foi o tamanho dos lotes, porque eles acabaram deixando o lote muito pequeno na cidade e com isso, como o loteador, o investidor, ele acaba tentando colocar a maior quantidade de casas por causa do custo benefício, do resultado, do lucro. Então, acaba, se a lei permite, vai colocar mais unidades dentro da regra que estabelece. [...]. Enfim, a Prefeitura viu o erro depois de quatro anos e acabou tentando corrigir isso, só que praticamente 75% de toda a cidade já estava aprovado os empreendimentos (novembro/2017).

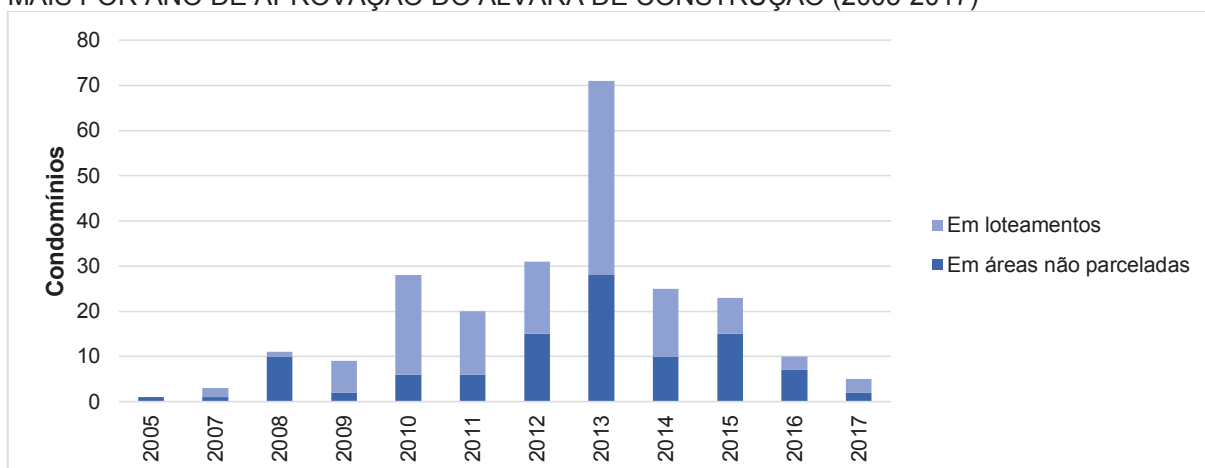
Assim, apenas ao final do ano de 2013, quando várias unidades já haviam sido construídas em inúmeros condomínios (Gráfico 7), a legislação municipal sobre o tema foi modificada. A Lei complementar n. 85, de 27 de dezembro de 2013, inseriu mais exigências, indicadas resumidamente no Quadro 2.

GRÁFICO 5 – FAZENDA RIO GRANDE: ÁREA OCUPADA POR CONDOMÍNIOS COM DEZ UNIDADES HABITACIONAIS OU MAIS POR ANO DE APROVAÇÃO DO ALVARÁ (2005-2017)



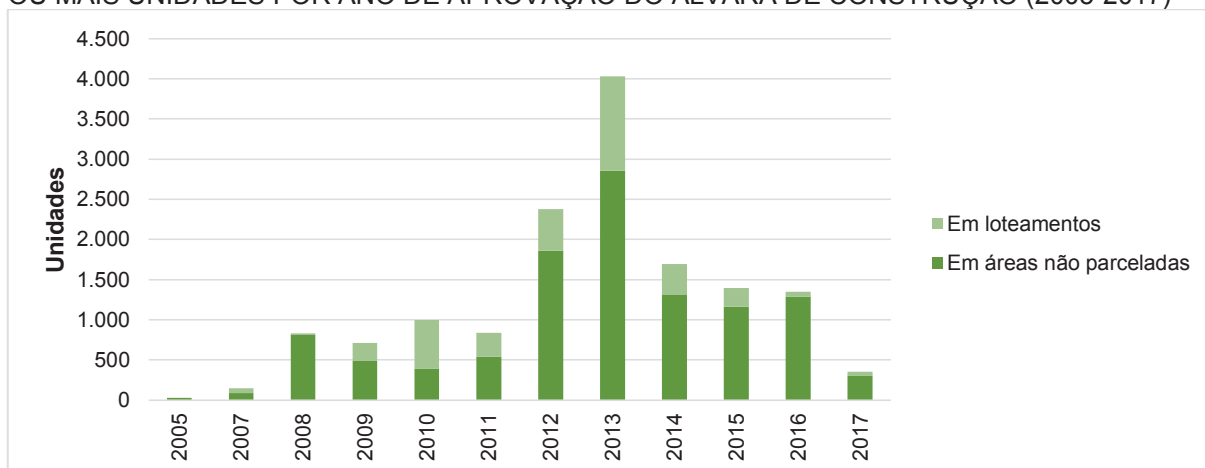
FONTE: Pesquisa direta.

GRÁFICO 6 – FAZENDA RIO GRANDE: CONDOMÍNIOS COM DEZ UNIDADES HABITACIONAIS OU MAIS POR ANO DE APROVAÇÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO (2005-2017)



FONTE: Informações cadastrais dos imóveis / Cidadão Web PMFRG (2018) e pesquisa direta.

GRÁFICO 7 – FAZENDA RIO GRANDE: UNIDADES HABITACIONAIS EM CONDOMÍNIOS COM DEZ OU MAIS UNIDADES POR ANO DE APROVAÇÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO (2005-2017)



FONTE: Informações cadastrais dos imóveis / Cidadão Web PMFRG (2018) e pesquisa direta.

QUADRO 2 – FAZENDA RIO GRANDE: ELEMENTOS SELECIONADOS DA LEGISLAÇÃO REFERENTE AOS CONDOMÍNIOS

Elementos	Principais pontos
Tipos de condomínio	<p><u>Tipo A</u>: até cinco unidades, sem destinação de áreas internas ao uso comum, inclusive vias de circulação e áreas de lazer.</p> <p><u>Tipo B</u>: mínimo de 6 e máximo de 40 unidades, sem destinação de áreas internas ao uso comum, inclusive vias de circulação, salvo às destinadas à recreação e lazer.</p> <p><u>Tipo C</u>: mínimo de 2 e máximo de 200 unidades, com abertura de ruas internas e instalação de infraestrutura urbana, sendo vedada a abertura de ruas externas ao empreendimento. Acesso às ruas internas por guarita, opcional para condomínios com menos de 20 unidades.</p> <p><u>Tipo D</u>: de 201 a 400 unidades, com a abertura ou não de ruas internas e instalação de infraestrutura urbana, sendo vedada a abertura de ruas externas ao empreendimento. Acesso às ruas internas por guarita.</p>
Infraestrutura	Estrutura e/ou pavimentação em todas as vias internas e externas, incluindo meio-fio; rede de energia elétrica domiciliar; rede básica de água tratada; esgotamento sanitário; rede de drenagem pluvial; rede de iluminação das vias de circulação privativa; solução adequada para disposição dos resíduos sólidos. Toda a infraestrutura deve ser aprovada pelos órgãos competentes.
Parâmetros	<p><u>ZR1 e ZR2</u> – Tipo A: área sublote privativo 100 m² e testada de 6 metros. Tipo B: área sublote privativo 120 m² e testada de 6 metros. Tipo C: área sublote privativo 120 m², total 156 m² e testada de 6 metros; máximo 5 unidades geminadas. Tipo D: área sublote privativo 135 m², total 170 m² e testada de 7,5 metros; máximo 2 unidades geminadas.</p> <p><u>SET-1, SET-2 e ZT</u> – Tipos A e B: área sublote privativo 150 m² e testada de 7,5 metros. Tipo C: área sublote privativo 160 m², total 200 m² e testada de 8 metros; máximo 5 unidades geminadas. Tipo D: área sublote privativo 180 m², total 230 m² e testada de 10 metros; máximo 5 unidades geminadas.</p> <p>As taxas de ocupação e permeabilidade e o coeficiente de aproveitamento devem respeitar a zona no qual o condomínio se insere.</p>
Destinação e doação de áreas	<p>Condomínios com mais de 6 unidades devem destinar área de lazer e recreação na proporção de 6 m² por unidade. Em Condomínios do tipo A, a metragem será revertida em pecúnia ao Fundo Municipal de Políticas Públicas, através de avaliação do m².</p> <p>Doação ao município, com destinação direta ao Fundo Municipal de Políticas Públicas, de percentual equivalente ao número de unidades do empreendimento. Nos casos de 10 ou mais unidades, o município pode optar por receber área externa ao condomínio. A avaliação de valores e percentuais é efetuada pela Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária, com base nos valores aplicados no mercado imobiliário.</p>

FONTE: Fazenda Rio Grande (2013).

Assim como nas legislações anteriores referentes ao parcelamento da terra, após a alteração dos parâmetros relativos aos condomínios, diminuiu a quantidade de alvarás para construção de unidades residenciais em empreendimentos com dez ou mais unidades, tal como indicado no Gráfico 7.

Antes de se detalhar tais informações, convém fazer uma observação. Como pode ser notado, os dados de unidades contratadas pelo PMCMV (Gráfico 4) não são similares aos de aprovação do alvará para construção (Gráfico 7). Tal diferença ocorre porque as informações sobre o programa incluem todos os empreendimentos e não somente aqueles com dez ou mais unidades (limite adotado na presente pesquisa). Um levantamento realizado nas publicações da Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária de Fazenda Rio Grande permitiu identificar uma grande quantidade de

condomínios com menos de dez unidades¹⁰⁸. Além disso, a contratação de uma unidade por meio do programa não coincide necessariamente com o início de sua construção. Por isso, a redução na construção não significa necessariamente diminuição de contratações. Moradias construídas há um certo tempo podem ser comercializadas posteriormente por meio do PMCMV.

Vários elementos contribuíram para a redução do número de moradias construídas a partir de 2013 (considerando os dados de alvará e as construções em condomínios com dez ou mais unidades). Um deles, é a legislação municipal que, além de inserir mais exigências em relação às construções, passou a cobrar também uma taxa para empreendimentos de condomínios de acordo com a quantidade de unidades. Assim, por exemplo, em 2017, um condomínio de duas casas no loteamento Green Field pagou R\$ 1.892,03, montante referente a 2% do valor total avaliado dos imóveis. Já um condomínio com 102 unidades, ao lado do Jardim Veneza, no mesmo ano, pagou R\$ 678.470,52, referente a 20% do valor total avaliado (CPAI/PMFRG, 2017a, 2017b). Segundo um servidor municipal, algumas empresas não concordaram com a cobrança de tais taxas e, por isso, entraram com ação na Justiça para não pagá-las. Outros adotam algumas estratégias diferentes, como, ao invés de criar um condomínio grande, dividem a área e implantam três ou quatro para pagar taxas menores (empresário, novembro/2017).

O outro se refere à velocidade de vendas das unidades construídas que, segundo um empresário, diminuiu. Parte dessa redução se relacionou ao aumento de exigências na hora de fechamento do contrato de financiamento para os compradores. Assim, empreendedores menores que faziam pequenos investimentos, diante da incerteza e demora de vendas, reduziram sua participação na produção de moradias, permanecendo principalmente as empresas de maior porte ou as que têm recursos suficientes para esperar a comercialização. A fala desse empresário entrevistado é bastante elucidativa a respeito e revela, inclusive, quais as frações de capital que também passaram a investir na produção da moradia na periferia, principalmente no momento de maior crescimento econômico do país e de investimento no PMCMV:

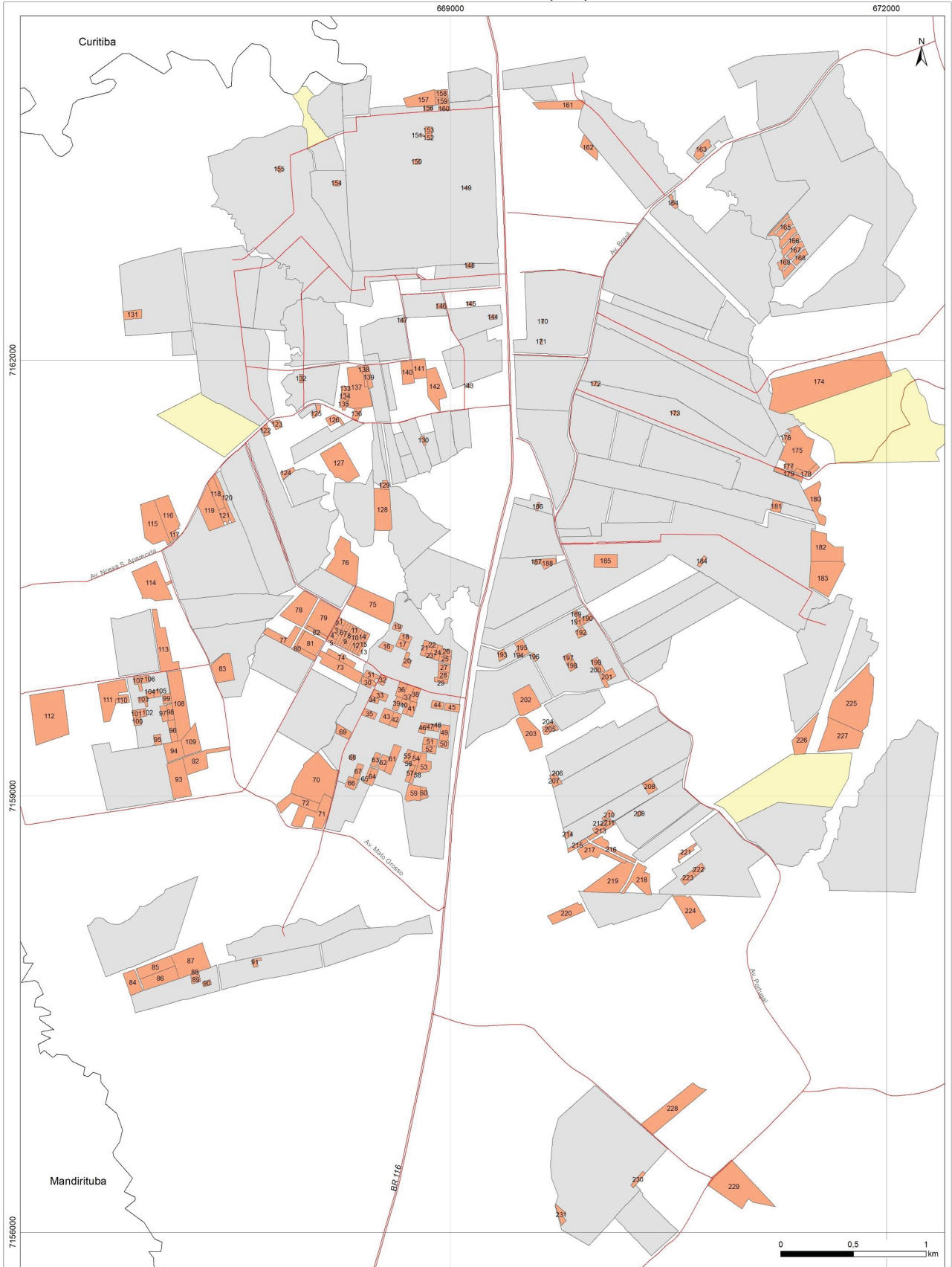
Porque os loteadores já viram que o risco com a Caixa hoje é muito maior, então de ficar com a casa parada, de ter crédito restrito e tal eles não podem

¹⁰⁸ Todos os empreendimentos de condomínio, de acordo com a Lei n. 85, de 27 de dezembro de 2013, pagam uma taxa proporcional à quantidade de unidades. A avaliação do imóvel e a respectiva taxa são publicadas no órgão oficial do município.

ficar com o investimento muito parado. Como os condomínios ainda sempre consegue apoio à produção, alocação de recurso, que a Caixa, ela, entre aspas, garante ou já tem previsão de pagamentos daquelas casinhas que vão ser vendidas, ainda tem construtores fazendo esse empreendimento. [...]. Então como os custos também estão sendo encarecidos, a Prefeitura, custo terreno, concorrência, etc. e tal, a Caixa Econômica com esse problema, só está ficando no mercado os empreendedores de maior porte. Os de menores portes, médico, dentista, que vinha fazer aplicaçãozinha lá de valores, essas pessoas estão começando a sumir do mercado (novembro/2017).

Ainda que a origem do capital e suas estratégias sejam analisadas mais detalhadamente no capítulo seguinte, é necessário destacar a participação dessas outras frações de capital na produção do espaço na periferia. Assim, tal como evidencia Harvey (2014, p. 83), “o capital excedente de um lugar pode encontrar emprego noutro lugar em que as oportunidades de lucro ainda não foram exauridas”. Aqui não se trata apenas de um lugar para outro, ainda que isso do mesmo modo ocorra, mas também de uma fração de capital para outra. Lefebvre (2008b) já havia demonstrado que para o imobiliário podem afluir capitais de outras frações. O autor cita os momentos de crise, mas também poderia se indicar os períodos prósperos de crescimento econômico, em que, no caso do Brasil e do PMCMV, a oferta de crédito e o apoio à produção tornaram o imobiliário uma fonte de lucros e, por isso, atrativo para várias frações de capital. Quando a lucratividade diminui e as incertezas aumentam, essas frações deixam de efetuar novos investimentos.

Apesar de se verificar essa redução na construção de moradias em condomínios com dez ou mais unidades, constata-se, contrariamente, ampliação e manutenção da quantidade de contratações do PMCMV, inclusive, ampliando-se, nos últimos anos, aquelas da faixa 3. De todo modo, o desenvolvimento do programa representou a consolidação desse vetor de expansão periférica na metrópole ao incorporar mais áreas para a produção do espaço pela moradia. As informações presentes no Gráfico 5, em conjunto com as do Mapa 8, permitem observar que a maior parte dos condomínios foi implantada em áreas que ainda não estavam parceladas, ampliando consideravelmente a mancha urbana. Dessa forma, dos 2.496.844 m² ocupados por condomínios identificados com dez ou mais unidades, 1.962.197 estão em porções não loteadas, ou seja, 78,6%. Esse total se soma aos 18.387.750 m² loteados, totalizando aproximadamente 2.035 hectares ocupados por empreendimentos imobiliários de moradia popular, sendo a maior parte produzida pelo mercado, pois como se viu, são poucos os de regularização fundiária ou de habitação de interesse social.

MAPA8 – FAZENDARIO GRANDE: CONDOMÍNIOS COM DEZ UNIDADES CUMAS (2017)

Legenda

- Principais vias
- Condomínios com 10 ou mais unidades
- Loteamentos aprovados
- Parcelamentos não aprovados
- Limites municipais

Base cartográfica: IBGE, PMFRG, Paranacidade.
 Projeção UTM, SIRGAS 2000, Zona 22 S
 Fonte dos dados: Sanepar (2016), Pesquisa direta.
 Imagens: LMM Obras (2018), MM Arruda (2018).
 Elaboração: Patrícia Baliski (2018).

RELAÇÃO DE CONDOMÍNIOS COM DEZ OU MAIS UNIDADES INDICADOS NO MAPA 8

1	Alice Tieko I
2	Alice Tieko II
3	Alice Tieko III
4	Cabanha I
5	Cabanha II
6	Cabanha III
7	Cabanha IV
8	Nascente do Iguaçu I
9	Nascente do Iguaçu II
10	Nascente do Iguaçu III
11	Nascente do Iguaçu IV
12	Kenichi Honjo I
13	Kenichi Honjo II
14	Matsuo Honjo I
15	Matsuo Honjo II
16	Maná
17	Galícia III
18	Paraná Parque I
19	Parque Paraná II
20	Ilhas do Pacífico
21	Dubai 1
22	Dubai 2
23	Dubai 3
24	Dubai 4
25	Dubai 5
26	Dubai 6
27	Parque Verde II
28	Parque dos Estados I
29	Parque dos Estados III
30	Santa Helena
31	Galícia II
32	Costa Amalfitana
33	Beija-Flor II
34	Abu Dhabi
35	Sem identificação
36	Felício
37	Anita
38	Pola
39	Ventura
40	Pártika
41	Qatar
42	Pôr do Sol I
43	Villa Fiori
44	Luíza II
45	Stramandinoli II
46	Villa Foscari
47	Villa Foscari I
48	São Paulo
49	Domo
50	São Paulo 743
51	Beija-Flor 724
52	Galícia IV
53	Parque dos Estados II
54	Solar dos Ventos
55	Alagoas I
56	Alagoas II
57	Rio de Janeiro 476
58	Diamante
59	Beija-Flor III
60	Beija-Flor V
61	Vista Alegre
62	Terra Nova
63	Ilhas do Atlântico
64	Rio de Janeiro I
65	Demeter I
66	Maldivas
67	Ilha de Páscoa
68	Rio de Janeiro 870
69	Beija-Flor IV
70	Jardim Paraíso
71	Sem identificação
72	Montebello
73	Village Amazonas
74	Castanheiras I
75	Alice Tieko IV
76	Monte Carlo
77	Tropical I

78	Tropical II
79	Tropical III
80	Tropical IV
81	Rio Amazonas
82	Pernambuco
83	Jardim Nishimura
84	Sem identificação (HIS)
85	Sem identificação (HIS)
86	Residencial América
87	Green Hill
88	Rio Branco
89	Sem identificação
90	Jabuti I
91	Curitiba 1336
92	Bela Vista
93	San Marino
94	Vila Vitória
95	Pinhão 177
96	Sem identificação
97	Paraíso III
98	Paraíso IV
99	Planalto 195
100	Matinhos 1534
101	Toulouse
102	Marbella
103	Atacama
104	Gold Coast
105	Ilhas Galápagos
106	Jaguariaíva
107	Palmas
108	Bella Cabral
109	Vila Paraíso
110	Sem identificação
111	Vila Romana
112	Spazio Verde I e II
113	Águas Claras
114	Guaporé
115	M. Ribas
116	Fênix
117	Neutro
118	Bosque do Ipê
119	Bosque do Ipê II
120	Sem identificação
121	Santa Luíza
122	Nossa Senhora Aparecida 1934
123	Belle Ville
124	Santo Agostinho
125	Nossa Senhora Aparecida
126	Santa Bárbara
127	Belle Ville (01)
128	Del Rey I, II e III
129	São Teófilo 415
130	London Residence
131	Sítio Bosque Vivo
132	Sem identificação
133	George III
134	Moradas da Fazenda
135	Milano Residencial
136	Eclesiastes
137	Pantheon
138	Residencial Rio Tejo
139	Rio Amazonas
140	Rio Tejo
141	L'Hermitage
142	Terra Santa
143	Treviso
144	Edifício Vitória
145	Edifício Solar da Serra
146	Isabela II
147	Vival Residencial
148	Edifício Polaris
149	Manoel Claudino Barbosa 842
150	Brunetto I
151	Santa Rosa
152	Rio Turvo
153	Entre Rios
154	Saint Charles

155	Rio Tanguá 121
156	Rio Xingu
157	Maria Raquel
158	Portal do Iguaçu
159	Portal da Fazenda
160	Rein XXXIV
161	Jardim Alegre
162	Jardim Eucaliptos
163	Parque das Araucárias
164	Asturias
165	Flamboia 3050
166	Flamboia 3156
167	Flamboia 3214
168	Flamboia 3270
169	Mélias 110
170	Recanto do Bosque
171	Edifício Canadá
172	Esmeralda
173	Kieski
174	Adeodato I, II, III, IV e V
175	Gralha Azul Residencial Clube
176	Cron Residencial (I)
177	Cron Residencial (II)
178	Cron Residencial (III)
179	Venezuela 1682
180	Lady Laura
181	Sem identificação
182	Favos de Mel
183	Stadium
184	Zilda Arns
185	Felicitá
186	Águias 212
187	Pavão 333
188	Canto do Sabiá
189	Sem identificação
190	Rein 31
191	Rein XXXII
192	Rein XXXIII
193	Neo Park
194	Canários
195	Arapongas
196	Canários 460
197	Diamante
198	José Roberto Sandoval
199	Talhamar
200	Flamingo
201	Menegazzo
202	Jardim Tulipa
203	Park Verde
204	Irerê 514
205	Irerê 546
206	Bela Vista I
207	Bela Vista II
208	Sem identificação (HIS)
209	Sem identificação
210	Juruviara 740
211	Gamboia III
212	Juruviara 831
213	Cardeal
214	Santa Kátia
215	Beija-Flor 1341
216	Gralha Azul I
217	Gralha Azul II
218	Morada dos Pássaros I
219	Morada dos Pássaros II
220	Porto Residencial
221	Stramandinoli I
222	Terra Alta
223	Terra Alta II
224	Gran Paradiso
225	Nações Unidas
226	Central Park I
227	Central Park II
228	Madrid I, II e III
229	Recanto Portugal
230	Jardim Veneza (HIS)
231	Oliveiras

Como pode ser observado, os maiores empreendimentos estão nos interstícios dos loteamentos e nos limites da área ocupada. Foi importante para a implantação de tais condomínios (e de alguns loteamentos) a última ampliação do perímetro urbano¹⁰⁹, realizada em 2013, quando uma área considerável do município foi transformada em urbana, destacando-se algumas porções da antiga Colônia Parque Verde e entre o Jardim Palmeiras e o Jardim Veneza. Salienta-se que a última alteração do perímetro acrescentou mais 30.386.000 m² à área urbana (30,386 km² - de 52,523 km² para 82,909 km²), representando uma ampliação de aproximadamente 57,8%.

Se os maiores condomínios são implantados em tais áreas, os de porte médio têm utilizado terrenos de antigos loteamentos, em especial aqueles com lotes grandes, entre 1.000 m² e 5.000 m², como é o caso do Parque Verde de Curitiba (1958), Parque Verde da Cascata (1962) e Paraíso das Ameixeiras (1981). Tais loteamentos, durante muito tempo, por suas características, foram parcialmente ocupados, predominando as pequenas chácaras e os usos mais ligados às atividades rurais (granjas, cultivo de hortaliças e árvores frutíferas). A transformação no tipo de ocupação ocorreu sobretudo nos anos 2000, quando empreendimentos de condomínio foram implantados nesses loteamentos. Atualmente, predominam as casas em condomínio, principalmente no Paraíso das Ameixeiras e no Parque Verde de Curitiba. O loteamento Parque Verde da Cascata, além de condomínios, teve vários lotes subdivididos em momentos anteriores, o que impediu posteriormente seu maior aproveitamento para implantação de tais empreendimentos.

Considerando os condomínios com dez ou mais unidades, 237 empreendimentos no total (inclusive os que ainda não tiveram as obras iniciadas), destacam-se, em quantidade, os menores e os de porte médio, porém, são os maiores com maior participação no total de unidades (Tabela 15).

¹⁰⁹ Um detalhamento maior sobre as sucessivas alterações no perímetro urbano será efetuado no capítulo seguinte.

TABELA 15 – FAZENDA RIO GRANDE: CONDOMÍNIOS SEGUNDO QUANTIDADE DE UNIDADES

QUANTIDADE DE UNIDADES	TOTAL DE CONDOMÍNIOS		TOTAL DE UNIDADES	
	Total	%	Total	%
De 10 a 20	84	35,44	1.279	8,66
21 a 50	85	35,86	2.621	17,73
51 a 100	22	9,28	1.640	11,10
Mais de 100	46	19,41	9.237	62,51
Total	237	100	14.777	100

FONTE: Pesquisa direta.

No entanto, apesar da quantidade representativa dos condomínios menores e de porte médio, o impacto para a expansão urbana ocorre sobretudo com a implantação dos maiores, aqueles com mais de 100 unidades. Isso se dá pela incorporação de novas áreas e pela quantidade expressiva de moradias produzidas. Há empreendimentos com mais de 400 unidades, como são os casos do Gralha Azul Residencial Clube, com 496 apartamentos, o Jardim Paraíso, com 400 casas e o Residencial Nações Unidas, com 432 casas. Esses condomínios foram implantados antes da Lei n. 85, de 27 de dezembro de 2013, que colocou como limite máximo 400 unidades habitacionais. Porém, mesmo que se respeite esse limite, há vários outros empreendimentos de grande porte, tal como o Residencial Alice Tyeko IV, com 395 casas, o Belle Ville (01), com 311 casas e o Porto Residencial, com 226 casas, dentre inúmeros outros.

Em razão desse limite, uma estratégia utilizada por incorporadores é subdividir a gleba e implantar mais condomínios. Um exemplo é o Adeodato Residencial, subdividido em cinco condomínios, mas que somados totalizam 427 unidades. Esse exemplo é interessante por alguns motivos. Inicialmente, pela estratégia de subdivisão que busca contornar a legislação. Também, os cinco condomínios foram aprovados mesmo quando na lei que orienta a implantação desses empreendimentos afirma-se que “os projetos de condomínios horizontais ou verticais não poderão ter mais de 400 (quatrocentas) unidades habitacionais conjuntas na mesma gleba *ou nas limitrofes*” (Lei Complementar n. 85, de 27 de dezembro de 2013: Art. 16, grifos nossos)¹¹⁰. Além disso, apesar de ser registrado como condomínio e ter

¹¹⁰ Isso também foi verificado para os condomínios Tropical I, II, III e IV que totalizam conjuntamente 503 unidades residenciais.

licença de instalação para tal, inclusive com definição do tamanho das unidades residenciais, o empreendimento é comercializado como loteamento¹¹¹.

O fato é que os empreendimentos de condomínio, por suas características, têm ampliado consideravelmente a densidade em determinadas áreas da cidade. A área da fração privativa em um condomínio é bem menor do que a de um terreno em um loteamento e, por isso, incorporadores aproveitam mais cada gleba. Assim, por exemplo, enquanto um loteamento declarado de interesse social, com lote mínimo de 200 m² e área total de 48.506 m², possui 105 terrenos (Jardim Beatriz I), um condomínio de área total de 44.400 m² tem 255 unidades habitacionais com 40 ou 42 m² (Condomínio Residencial Monte Carlo). Além da fração privativa ser menor, não há destinação de área para implantação de equipamentos públicos, apenas, como citado anteriormente, para lazer, que se resume atualmente a 6 m² por unidade em condomínios com mais de seis habitações. No caso do condomínio citado, a área obrigatória para lazer consiste em apenas 1.530 m². Vale lembrar que a legislação anterior, apesar de não contemplar inúmeros pontos sobre condomínios, exigia a destinação de pelo menos 10% da área, o que, no exemplo considerado, seria equivalente a 4.440 m². A redução na área de lazer e na possibilidade de maior adensamento foram questões levantadas por um ex-prefeito entrevistado:

Quando nós estávamos na Prefeitura, até como prefeito, o condomínio era um local onde a família poderia ter uma área mais de lazer e tal. Os condomínios que foram feitos depois que a gente, que foram aprovados por outros prefeitos e outra legislação que criaram, eles enchiam muito de... ele deu condição para que, vamos dizer assim, para que fosse feita muita casa em terrenos muito pequenos e a condição de adensar demais os condomínios e aí a qualidade de vida de quem mora lá não é muito boa. [...] hoje os terrenos de condomínio são muito pequenos e não tem espaço de lazer suficiente para atender (maio/2018).

De um modo geral, quando existentes, as áreas de lazer resumem-se a *playgrounds* e um campo de futebol, principalmente em areia ou grama. Salienta-se que em alguns, a empresa responsável pelo empreendimento reservou a área

¹¹¹ Segundo a Licença de Instalação n. 013/2017, referente ao Adeodato I, “[...] trata-se de condomínio com 207 (duzentos e sete) unidades residenciais, [...], com tamanhos de 40,00 m², com área total construída de 7.452,00 m²” (SMMA/PMFRG, 2017). No entanto, a propaganda na página de Internet da principal imobiliária de comercialização indica que se trata de “Terrenos de 160 a 285 m² com infraestrutura completa [...]. Potencial construtivo para casas e sobrados [...]” (ALÔ IMÓVEIS, 2018). Além disso, em mensagens enviadas por corretores, afirma-se “O Adeodato Residencial é um Loteamento de Terrenos [...]”. Resta a dúvida, os compradores terão que adequar o tamanho de suas casas ao especificado na licença de instalação, mesmo não sendo avisados previamente sobre isso, ou a mesma será ignorada?

necessária, porém, não construiu qualquer tipo de estrutura para os moradores. Essa situação foi relatada por uma moradora do Condomínio Residencial Dubai 1, com trinta casas: *“Ele tem o espaço, onde é para ser feito o parquinho, mas não foi entregue com brinquedos”* (setembro/2018).

Alguns apresentam áreas um pouco melhores, possuindo quadra poliesportiva, piscina, lago artificial, academia ao ar livre, pista para caminhada e/ou salão de festas (Figura 12). No entanto, isso reflete-se diretamente na taxa mensal de condomínio que também será mais elevada no caso da existência de portaria 24 horas, sistema de monitoramento por câmeras, etc.¹¹²

FIGURA 12 – FAZENDA RIO GRANDE: ÁREAS DE LAZER EM CONDOMÍNIOS SELECIONADOS



FONTE: 1) Curitiba AG Imóveis (2018); 2) Alô Imóveis (2016); 3) RM Imóveis (2018); 4) RM Imóveis (2016).

NOTA: Os condomínios Águas Claras e Belle Ville (01) possuem outras estruturas de lazer além das ilustradas.

¹¹² Pelo que foi possível levantar, as taxas de condomínio, quando administradas por empresas, situam-se entre R\$ 64,50 e R\$ 220,00. Pressupõe-se que, para algumas famílias, são valores elevados, afinal, há ações de cobrança dessas taxas, conforme pôde ser averiguado nas entrevistas e editais de intimação de cobrança publicados em jornais de circulação regional. Também é importante salientar que nem sempre os futuros moradores são avisados da taxa ou de outras questões legais relativas aos condomínios. Conforme uma entrevistada afirmou, os moradores de seu condomínio ficaram sabendo muito tempo depois da necessidade de uma convenção de condomínio. Diante dos vários problemas em relação à manutenção da área comum, obrigaram-se a contratar uma empresa para gerir as cobranças das taxas, os valores e os gastos. Dessa forma, a produção de condomínios na periferia também se mostra como oportunidade de negócios para empresas que atuam em seu gerenciamento.

De todo modo, considera-se que, na maioria dos casos, as áreas para lazer não são suficientes para atender os moradores, fato que explica a recorrência de crianças brincando nas ruas internas dos condomínios, principalmente nos menores, situação observada em atividades de campo e também citada por moradores.

Outro fato que caracteriza os condomínios em Fazenda Rio Grande é o predomínio de empreendimentos horizontais, sobretudo com casas. Dos 237 condomínios com dez ou mais unidades, 217 são horizontais, um é misto e 19 verticais. As unidades horizontais totalizam 12.929 habitações enquanto que as verticais, apenas 1.848 apartamentos. Porém, é necessário ressaltar que desse total de apartamentos, 372 não tiveram suas obras iniciadas, portanto, ainda não são realidade material na cidade. De qualquer forma, essas informações evidenciam que, em Fazenda Rio Grande, o vetor de expansão periférica através da moradia popular, apesar da mudança do tipo de produto ofertado pelo mercado, ainda é basicamente horizontal e formado essencialmente por casas. De acordo com o proprietário de uma imobiliária, isso se explica pela preferência dos compradores e também porque ampliou-se consideravelmente o perímetro urbano, tendo-se ainda muitas áreas disponíveis. Entende-se que a essas explicações pode-se acrescentar o fato do zoneamento restringir a verticalização a apenas três zonas, a central, onde se concentram os edifícios, e os setores especiais tecnológicos 1 e 2, os quais ainda não foram incorporados pela expansão urbana e se caracterizam por uma ocupação baseada em atividades rurais.

Em relação aos condomínios de casa, algumas considerações têm que ser efetuadas em relação aos projetos. Assim, tendo em vista que a fração privativa se situa entre 100 m² e 135 m² (na ZR1 e ZR2), conforme o tipo de condomínio (A, B, C ou D), o tamanho das casas varia entre 42 m² e 54 m², aproximadamente. Há casas um pouco maiores, mas são menos comuns e se referem principalmente às construções mais novas. Tanto os projetos mais antigos de condomínios com duas a cinco casas em loteamentos (Jardim Palmeiras, Sol Levante, Campo Belo) quanto aqueles de porte médio ou grande, recentes ou não, o tamanho geralmente se situa em torno de 42 m². Considerando os empreendimentos médios e grandes, entende-se que a opção pelo tamanho reduzido se deve à tentativa de aproveitamento máximo da gleba ou terreno por parte de construtores e incorporadores. As casas maiores geralmente estão nos empreendimentos com poucas unidades, entre duas e três, e de construção mais recente. É o caso, por exemplo, das casas de condomínio nos

loteamentos Green Field, Greenfield II, Green Portugal I e Green Portugal II, que têm até 58 m². Parte-se do pressuposto que a definição de fração mínima na legislação municipal, em 2013, favoreceu o desenvolvimento de empreendimentos com casas um pouco maiores. Também não se pode deixar de lado, a ampliação nos últimos anos de contratações na faixa 3, que abrange imóveis mais caros, dentre eles, os maiores.

É também necessária uma observação em relação ao preço dos imóveis. Em pesquisa desenvolvida por Volochko (2011), o autor demonstrou que a viabilidade econômica de empreendimentos populares está muito ligada ao seu tamanho. Para empresas que atuam em vários segmentos, o popular se torna viável apenas quando é produzido em grande escala, de modo que o menor lucro individual seja compensado pelo volume total de unidades. Favorece também a redução de custos, a padronização dos projetos, não apenas na sua forma visual, mas também nas medidas e materiais empregados, de modo a aproveitar o máximo da taxa de ocupação, mesmo que isso signifique redução das áreas de lazer ou de circulação (SHIMBO, 2010).

De uma certa forma, isso se aplica na produção da moradia em Fazenda Rio Grande, afinal, as casas em grandes condomínios geralmente são comercializadas com um preço um pouco mais baixo que aquelas localizadas em empreendimentos menores. Conforme levantamento realizado em páginas de Internet de imobiliárias que atuam em Fazenda Rio Grande, no início de outubro de 2018, as casas com os menores preços tendem a estar em grandes condomínios, tais como os indicados na Tabela 16.

TABELA 16 – FAZENDA RIO GRANDE: PREÇO DE IMÓVEIS EM GRANDES CONDOMÍNIOS

CONDOMÍNIO	PREÇO DO IMÓVEL	TOTAL DE UNIDADES NO CONDOMÍNIO
Spazio Verde (I e II)	R\$ 117.000,00	306
Residencial Guaporé	R\$ 123.000,00	218
Alice Tyeko IV	R\$ 128.000,00	395
Porto Residencial	R\$ 129.900,00	226
Jardim Paraíso	R\$ 130.000,00	440
Recanto Portugal	R\$ 132.220,00	291
Belle Ville (01)	R\$ 134.000,00	311

FONTE: Páginas de internet das imobiliárias Alô Imóveis, AW Imóveis, DeVille Imóveis, Imobiliária Almirante e RM Imóveis e folder de divulgação do empreendimento Recanto Portugal.

NOTA: Consulta realizada no dia 17 de outubro de 2018. Imóveis novos.

Apesar das casas de menor preço estarem nos grandes condomínios, essa situação deve ser analisada mais detalhadamente, pois esses se caracterizam por ofertar unidades menores se comparados com outros empreendimentos, geralmente de 42 m² ou 43 m² (exceção do Recanto Portugal em que a metragem mínima é de 49 m²). Dessa forma, a análise do preço do metro quadrado de casas com características similares revela que, de um modo geral, as diferenças são pequenas entre aquelas localizadas em grandes condomínios ou em menores (Tabela 17). Excetuam-se os empreendimentos mais distantes, como o Recanto Portugal, que tem o menor preço do metro quadrado, ou aqueles que buscam ofertar um produto mais diferenciado, como são algumas casas construídas nos loteamentos Green Field e Greenfield II, com preço mais elevado.

TABELA 17 – FAZENDA RIO GRANDE: PREÇO DO METRO QUADRADO DE IMÓVEIS SELECIONADOS

PORTE DO EMPREENDIMENTO	EMPREENDIMENTO	TAMANHO DO IMÓVEL (M ²)	PREÇO DO M ²
Grandes condomínios	Recanto Portugal	49	2.698,37
	Spazio Verde (I e II)	40,69	2.875,40
	Belle Ville	46	2.913,04
	Guaporé	42	2.928,57
	Alice Tyeko IV	43	2.976,75
	Porto Residencial	42	3.092,86
	Jardim Paraíso	42	3.095,24
Condomínios pequenos	Rua Chopim, 643 (Bairro Gralha Azul)	54	2.851,85
	Rua Alagoas, 630 (Bairro Estados)	54	2.962,96
	Rua Marabu, 668 (Bairro Gralha Azul)	54	2.962,96
	Rua São Nicolau, 2289 (Bairro Santa Terezinha)	56	3.035,71
	Rua Flor-de-Lis (Bairro Eucaliptos / Greenfield II)	57	3.245,61
	Rua Canforeiro Bairro Eucaliptos / Green Field)	54	3.314,81

FONTE: Páginas de internet das imobiliárias Alô Imóveis, AW Imóveis, DeVille Imóveis, Imobiliária Almirante e RM Imóveis e folder de divulgação do empreendimento Recanto Portugal.

NOTA: Consulta realizada no dia 17 de outubro de 2018. Imóveis novos.

Assim, verifica-se que a produção de grandes condomínios na periferia é lucrativa para as empresas incorporadoras, afinal, a possível redução de custos obtida na construção em série não é repassada para o futuro morador. Os preços parecem menores porque as casas são menores, no entanto, o preço do metro quadrado cobrado pouco se altera em empreendimentos grandes ou pequenos que são similares. Além disso, excetuando-se alguns casos, a distância não é um elemento considerado na definição do preço dos imóveis, pois há empreendimentos mais distantes em que o metro quadrado é superior a alguns mais próximos da área central

de Fazenda Rio Grande¹¹³. Parte-se do pressuposto que esses elementos são contradições do PMCMV, porque, se de um lado, é um programa importante que permite o acesso de parte da população à moradia, de outro, dá autonomia às empresas escolherem as localizações mais propícias à lucratividade. O teto que é considerado com um meio de manter os preços dos imóveis em um determinado patamar contribui para a inserção de empreendimentos em áreas mais distantes. A terra mais barata, ao final do processo, não impactará no preço real da moradia. Como se viu, o que impacta mais o preço é o tamanho do imóvel, com raras exceções.

Outra observação que deve ser efetuada em relação aos condomínios, brevemente citada anteriormente, se refere à similaridade dos projetos arquitetônicos. Essa característica é verificada tanto em empreendimentos de distintos tamanhos quanto de diferentes empresas. Em razão disso, entende-se que a produção da moradia na periferia apresenta-se tal como a de inúmeras outras mercadorias que são efetuadas em escala. A busca pela lucratividade levou a uma padronização da produção da moradia e isso perpassa pela forma visual (arquitetura, cores utilizadas) e pelo próprio processo construtivo. Conforme afirma Shimbo (2010), há um *know-how* desenvolvido por empresas construtoras que atuam no segmento popular de modo a obter a maior lucratividade de tais empreendimentos. Assim, a obra não necessita estar vinculada ao nome de um arquiteto reconhecido, tal como naqueles de padrão mais elevado, mas apenas ser mais barata. O resultado é a produção de casas muito parecidas, tal como pode ser observado nas imagens presentes na Figura 13.

Nos últimos anos, em especial a partir de 2015, quando se iniciou o crescimento da quantidade de unidades contratadas na faixa 3 do PMCMV, teve início a produção de moradias com arquitetura e acabamento um pouco mais diferenciados. Essas casas em regime de condomínio estão presentes, até o momento, principalmente nos loteamentos Green Field e Greenfield II e se caracterizam por tentar se diferenciar do padrão estético comum das demais casas de condomínio existentes em Fazenda Rio Grande. Apresentam trabalho de jardinagem na frente,

¹¹³ Esses elementos não alteram o preço final do imóvel para o comprador, porém, devem ser considerados como importantes formas de ampliação da lucratividade para os incorporadores. Em especial, deve-se destacar o preço da terra, sobretudo no contexto metropolitano, que assume uma importância representativa para a implantação de empreendimentos em Fazenda Rio Grande. O menor preço da terra, em Fazenda Rio Grande, quando comparado a outras áreas, é um elemento relevante para explicar a expansão urbana através da implantação de empreendimentos residenciais populares nessa parte da metrópole.

iluminação externa diferenciada, teto trabalhado em gesso, dentre outras características. Conforme levantamento realizado em página de Internet de uma das imobiliárias que comercializam pelo PMCMV, a RM Imóveis, em outubro de 2018, estas casas eram vendidas geralmente por R\$ 170.000,00, ou seja, o teto máximo de financiamento do programa federal para o município¹¹⁴. No entanto, apesar do crescimento da construção dessas casas, ainda prevalecem na cidade os projetos padronizados.

FIGURA 13 – FAZENDA RIO GRANDE: SIMILARIDADE NOS PROJETOS DE DIFERENTES CONDOMÍNIOS



FONTE: A autora (2017).

A similaridade dos projetos revela uma característica presente em programas habitacionais, a não consideração da diversidade das maneiras de viver e das necessidades cotidianas da população. Tal como explicitado no Capítulo 2, o habitat

¹¹⁴ Pressupõe-se que com a realização do Censo Demográfico 2020 e a constatação de que a população de Fazenda Rio Grande é superior a 100 mil habitantes, haverá aumento no preço dos imóveis. Atualmente, tal como indicado no Capítulo 2, o teto máximo de financiamento para municípios integrante de RMs com mais de 100 mil habitantes é R\$ 190.000,00.

se impõe e se generaliza, não apenas pela forma visual, a padronização dos projetos, mas por ser produzido segundo a concepção de que a moradia (nesse caso é estritamente a “unidade habitacional”) é somente um volume mínimo habitável, quantificado em termos de módulos e trajetos, segundo explica Lefebvre (2013). Se o mínimo aceitável é 40 m², então, constrói-se com essa metragem que, pelo seu tamanho reduzido, não permite muitas alterações na disposição interna dos cômodos, fato observado pela comparação das plantas. O resultado é a produção de casas quase iguais por dentro e por fora.

Dessa forma, como muitas pessoas só conseguem obter a moradia unicamente por programas de financiamento, tal como o PMCMV (marcado pela produção de unidades similares), não há liberdade para escolher outro tipo de moradia que não seja esta, a que padroniza não somente o espaço produzido, inclusive com um entorno programado, mas também a que normatiza a vida cotidiana. Como demonstra Lefebvre (2006), o habitat é do mesmo modo cotidianidade, a organização e o emprego rígido do tempo, instintivo, automático. A vida organiza-se em torno de um ritmo que não se altera e não se questiona. É o levantar-se cedo todos os dias, enfrentar ônibus superlotados e trajetos demorados e retornar para casa ao fim do dia para recuperar as forças. Dia após dia, ano após ano, década após década. O tempo escapa às pessoas.

Esse ritmo inalterado, que Lefebvre (2006) denomina de miséria, é dissimulado por satisfações, como a de obter a casa própria, por exemplo. Diante de tantas incertezas diárias, ainda mais em uma realidade marcada pela desigualdade e pelo não cumprimento de direitos constitucionais, como é o caso da brasileira, a cotidianidade é vivida sem ao mesmo ter-se consciência disso, afinal, é o ritmo diário (mesmo que extenuante) que garante a sobrevivência, a aquisição de determinados bens, o pagamento do financiamento, enfim, é o que permite às pessoas sentirem-se participantes da sociedade existente.

Obviamente que a cotidianidade era algo que se impunha também aos que adquiriram terrenos e autoconstruíam suas casas. No entanto, compreende-se que o habitat, disseminado pelos condomínios, impõe novas normatizações na vida cotidiana e isso ocorre principalmente nos empreendimentos que são fechados, modalidade recente de moradia em Fazenda Rio Grande.

Grande parte dos estudos que analisam os condomínios residenciais fechados, em especial, os horizontais, demonstram que esse produto imobiliário é

produzido para atender os anseios das classes de maior poder aquisitivo: conquista de um pretensão *status*, busca por segurança, viver entre semelhantes, etc. Para Caldeira (2011, p. 257), os condomínios fechados representam a “[...] moradia fortificada da elite [...]”, o local em que se opta viver entre pessoas do mesmo grupo social e distante das interações indesejadas da cidade, longe do movimento e do perigo das ruas. Ainda segundo a autora, esses empreendimentos também conferem *status*, pois constroem símbolos que evidenciam e reforçam as diferenças sociais. Sposito (2004), ao tratar da morfologia urbana, chama a atenção para o fato de que os condomínios fechados redefinem as noções de dentro e fora, não mais entendidas como urbano e não urbano ou cidade e campo, mas como barreiras que segmentam o espaço urbano ao separar moradores de acordo com seus hábitos de consumo e suas possibilidades econômicas.

Dessa forma, os condomínios horizontais fechados foram pensados originalmente como um produto imobiliário destinado às pessoas que podem pagar pelo que é ofertado. No entanto, sua disseminação na periferia da metrópole de Curitiba revela não somente a transferência de um produto criado sob uma perspectiva bem específica para uma realidade distinta, mas também que o mesmo foi alterado significativamente de modo a atender potenciais compradores com menores rendimentos. Por isso, diminui-se o tamanho das frações privativas e das casas e reduzem-se os espaços de lazer.

Ainda que Shimbo (2010) analise os empreendimentos de até R\$ 200.000,00, portanto, com preços superiores ao que é comercializado em Fazenda Rio Grande, suas considerações sobre os condomínios fechados do segmento popular são elucidativas sobre essa transferência de um produto pensado para uma determinada classe para outra. De acordo com a autora, esses condomínios para o segmento popular são uma cópia reduzida daqueles de alto padrão. Ao tratar das áreas de lazer, por exemplo, a autora evidencia que não são pensadas como parte importante e distintiva do projeto, mas apenas inseridas nos espaços que sobraram entre as edificações.

Assim, em Fazenda Rio Grande, os condomínios fechados, em sua maioria, são a transferência para a periferia de um modo de morar que inicialmente foi pensado para as pessoas de maiores rendimentos, depois ajustado para a classe média e, por fim, adaptado para a população com rendimentos mais modestos e que depende necessariamente de financiamentos para comprar sua moradia. Além disso, não pode

deixar de ser citada a taxa de condomínio, despesa a que parte da população que reside em tais empreendimentos não estava submetida e que se configura como um novo dispêndio.

Parte-se do pressuposto que foram sucessivas transformações, adaptações e reduções realizadas pelo capital imobiliário (em seus diferentes nichos) até se chegar no condomínio fechado da periferia, o habitat em sua essência. Nessas adaptações foram criados diversos “modelos” de condomínio fechado: com e sem acesso controlado (portaria); misto (parte das casas cercada, outras de frente para a rua), podendo ter acesso controlado ou não por porteiro (Figura 14).

FIGURA 14 – FAZENDA RIO GRANDE: CONDOMÍNIOS TOTAL OU PARCIALMENTE FECHADOS, COM E SEM ACESSO CONTROLADO



FONTE: A autora (2017).

Considerando a legislação municipal referente aos condomínios (Lei n. 85, de 27 de dezembro de 2013), poder-se-ia afirmar que esses diferentes modelos foram resultado de adaptações realizadas pelo capital imobiliário de modo a se adequar aos

quatro tipos definidos em lei para esse tipo de empreendimento. No entanto, entende-se que é exatamente ao contrário, afinal, quando a legislação foi aprovada, grande parte dos condomínios já tinha sido aprovada. Portanto, o município, embora tenha inserido pontos importantes na legislação para a aprovação desse tipo de empreendimento, ratificou os modelos já existentes e criados pelo capital imobiliário.

Tal como citado anteriormente, a moradia em condomínios, principalmente os fechados, é habitat tanto ao definir um volume mínimo para ser habitado quanto ao tentar normatizar a vida cotidiana. Diferentemente das moradias em loteamentos ou naquelas em condomínio, mas de frente para a rua, morar no interior de empreendimentos fechados sujeita as pessoas a uma série de novas normas, que podem estar relacionadas desde a questões simples de convivência até o que pode ou não ser realizado na casa (aproveitamento do espaço, obras, etc.). Tais regras mudam de um condomínio para outro, enquanto em alguns os moradores têm mais liberdade, em outros a normatização é mais explícita:

Questão de gato que não pode estar solto e até gerou uma ação judicial dessa questão de gato solto [...]. [Animal, somente] Dentro de casa, não pode estar solto. Questão de varal, também não pode varal na frente de casa. [...]. Tem várias regras, tem que estar seguindo. [...]. A questão da garagem, pode ver que só tem essas de policarbonato [...] questão de não poder fazer grade diferente, é uma desvantagem, questão de não poder fazer muro porque às vezes, a gente tem necessidade [...] (agosto/2017).

Embora haja diferenças nas normas de um condomínio para outro, é inegável que este modelo de moradia na periferia acaba, muitas vezes, gerando conflitos internos entre moradores. Animais soltos, crianças brincando nas vias de circulação, barulhos considerados excessivos ou até questionamentos em relação ao pagamento da taxa de condomínio, etc., são causas de conflitos, inclusive, foram citados em entrevistas:

Tem, tem bastante conflitos. Nem todo mundo concorda e muitas pessoas têm dificuldade em lidar com, que ele tem que cuidar do seu espaço, cada vizinho tem seu espaço, mas, você não pode invadir o espaço do seu vizinho. Porque morar em condomínio não é a mesma coisa que morar numa casa individual. O único espaço em comum que todos têm é a rua, no nosso caso. Porém, eu tenho que respeitar a frente da casa do meu vizinho, eu não posso pôr carro de visita lá, não posso deixar meu cachorro solto, porque ele faz sujeira, e ainda a gente tem alguns problemas com relação a isso [...]. Das crianças estarem jogando, como não tem espaço lá do parquinho para as crianças estarem usando, eles jogam bola na rua do condomínio, porém, eles não ficam na frente da sua casa, eles vão na frente da casa dos vizinhos e jogam bola e acertam janelas, eles não têm os limites (setembro/2018).

Importante ressaltar que uma leitura rápida dessas informações poderia levar à conclusão precipitada de que a causa principal de tais problemas é o fato das pessoas (de menores rendimentos) não saberem conviver coletivamente em empreendimentos desse tipo. Porém, como demonstra Caldeira (2011), os conflitos também existem nos condomínios de padrão elevado, ainda que sejam pouco anunciados e muitas vezes busquem-se soluções internas para sua resolução.

Dessa forma, compreende-se que o problema não são as pessoas (de menores rendimentos), mas a imposição crescente do habitat na periferia, a redução do habitar ao habitat. Os conflitos revelam que as pessoas não querem ter suas vidas encerradas em caixas de morar, ou como nas palavras de Lefebvre (2008b, p. 79), “[...] ter uma morada onde vive sem algo a mais (ou a menos) que ele próprio [...]”. Como afirma o autor (p. 69), o ser humano tem necessidade (simultânea ou sucessiva) “[...] de segurança e de aventura, de sociabilidade e de solidão, de satisfações e insatisfações, de desequilíbrio e de equilíbrio, de descoberta e de criação, de trabalho e de jogo, de palavra e de silêncio”. Como satisfazer isso (e viver harmoniosamente) quando o habitat se impõe com seus volumes mínimos, equipamentos reduzidos e entorno programado? Há como não ter conflitos quando as pessoas vivem em áreas reduzidas, nas quais os espaços de lazer são insuficientes ou inexistentes, onde as crianças não têm lugar para brincar? Que vida urbana é essa em que se tenta atrofiar o espaço de vivência e sociabilidade no nível das moradias (VOLOCHKO, 2011)?

O habitat ignora essas necessidades e também as diversidades no modo de viver. A produção dos condomínios fechados e padronizados¹¹⁵ na periferia atesta isso. Porém, se de um lado, o habitat se impõe, de outro, os moradores buscam transformá-lo e desconstruí-lo, procuram *habitar*. Lefebvre (1973) demonstra que o habitar contém em si uma noção fundamental, a de *apropriação*, que não é a de ter a propriedade em si, mas de fazer sua obra, modelá-la, formá-la, imprimir suas características, enfim, produzir diferenças e construir um espaço social diferenciado.

¹¹⁵ A padronização não ocorre em todos os empreendimentos, pois em alguns a produção das casas fica sob responsabilidade de diferentes empresas, são os condomínios de terrenos. Uma incorporadora implanta o empreendimento, os terrenos são adquiridos por outras incorporadoras/construtoras e, após a construção das casas, comercializadas. Do total de 237 condomínios com dez ou mais unidades, apenas quatorze são desse tipo (M. Ribas, Maria Raquel, Pantheon, Terra Santa, Stadium, L’Hermitage, Santa Bárbara, Gran Paradiso, Canto dos Sabiá, Adeodato (I, II, III e IV) e Park Verde, sendo que nestes dois últimos a construção de casas ainda não foi iniciada). No entanto, isso não quer dizer que não haja casas parecidas ou iguais dentro desses empreendimentos.

Em Fazenda Rio Grande, tal como na situação do projeto Pessac, de Le Corbusier, relatado por Lefebvre (1973), ou das “micro transgressões” apontadas por Volochko (2011, p. 228), em seu estudo sobre o Residencial Valle Verde Cotia, os moradores não se adaptam aos condomínios passivamente, pois, em vários empreendimentos, se observa a tentativa de se apropriar do espaço padronizado, transformando-o e produzindo um espaço social diferenciado. Não é só a busca pela “personalidade” ou a aparência individualizada da casa, tal como indica Caldeira (2011, p. 262), mas também o acréscimo de elementos que atendam as distintas necessidades cotidianas. Por isso, são muito comuns as reformas em casas de condomínio, que respondem à necessidade por uma garagem (geralmente a primeira transformação), um segundo cômodo, uma área para churrasqueira, uma lavanderia ou uma cozinha maior. Algumas casas são transformadas radicalmente, em outras, as mudanças são mais sutis. Os relatos de duas moradoras de condomínio demonstram a apropriação e a tentativa de transformar o habitat imposto.

A gente só ampliou um pouquinho. Aquela parte ali de trás, por exemplo, não tinha, a gente que aumentou porque a gente achou meio pequeno, meio apertada aqui a parte da cozinha, era tudo aqui assim. [...] aquela parte a gente ampliou, ali atrás a gente fez uma lavanderiazinha pequena porque estava muito apertado aqui a cozinha. [...]. Daí já receber um pouco mais de visita já fica complicado. Só isso. E a questão de grama, que também antes era tudo grama, o gramado a gente tirou, eu fiz uma calçada. [...]. Falta ainda terminar algumas coisas, que a gente quer fechar aqui, dar uma mudança ali só. Algumas reformas (agosto/2018).

Eram dois quartos, a sala, a cozinha e o banheiro. Daí tinha o espaço para ser a lavanderia no fundo, eu fechei, terminei de erguer o muro, fechei, fiz mais um quarto, e na frente, fechei toda a frente, daí fiz a lavanderia e a garagem. [...]. Aí tem vizinho que já fez só um muro pequeno e com portãozinho, tem outros também que fecharam, cobriram, mas deixaram espaço aberto, e cada um foi fazendo da maneira que achou melhor (setembro/2018).

De todo modo, assim como nos loteamentos em que predominam as autoconstruções, nas casas de condomínio os indícios de obras (e transformação) são evidentes: tijolos amontoados, areia e pedra brita nas calçadas na frente das casas. Também, não raro, a modificação ou o uso de parte da casa para o desenvolvimento de uma atividade econômica (lanchonetes, minimercados, salões de beleza, costuras, estética, venda de cosméticos e/ou roupas, etc.), mais evidente nas casas de condomínio de frente para a rua (Figura 15).

FIGURA 15 – FAZENDA RIO GRANDE: TENTATIVAS DE RUPTURA DO HABITAT E APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO



FONTE: A autora (2017).

Em relação às sucessivas transformações e adaptações realizadas pelo capital imobiliário até chegar ao condomínio fechado da periferia, o resultado, tal como já pôde ser percebido, foi a produção de um empreendimento totalmente diverso daqueles concebidos para a população de renda mais elevada. Além das áreas reduzidas (ou inexistentes) de lazer e o tamanho e a padronização das casas observados na maioria dos condomínios, um outro elemento é o fato de que alguns apresentam problemas na estrutura das moradias e/ou no conjunto do empreendimento.

Assim, é o caso de umidade, infiltração, goteiras, rachaduras, sistema elétrico, etc., apenas para citar alguns problemas. Tanto entrevistas quanto reportagens de jornais demonstram essa situação que moradores têm enfrentado. Também não pode deixar de ser citada a situação de um condomínio implantado próximo ao aterro sanitário que tem sofrido com odores desagradáveis dependendo da direção dos ventos, conforme relatos de moradores.

Todo esse condomínio aqui tem cerca de um ano e meio, dois anos, e faz parte do Programa Minha Casa Minha Vida. Só que o sonho da casa própria para muita gente acabou se tornando pesadelo. Para começar, esse muro que, segundo os moradores, já caiu duas vezes. [...]. Tem esse problema, mas a coisa vai além. A umidade é terrível por aqui? [Morador responde]: Aqui para falar a verdade, é umidade, casa malfeita, [...] é rachadura nas casas [o morador mostra as rachaduras em sua casa e a umidade nas paredes] (RIC MAIS, 2013).

São tantos problemas no condomínio Gralha Azul que vamos começar mostrando do lado de fora dos blocos. São muitos fios de luz soltos, emendas malfeitas e vários pontos ainda estão sem ligação de energia. [...]. A área de lazer ficou incompleta. Mas, é dentro dos apartamentos que a situação piora. Os moradores ficam preocupados cada vez que as nuvens ficam mais

carregadas, é que muitos apartamentos têm goteiras e chove também pelo teto nas áreas comuns (RPCTV, 2015).

As rachaduras são os problemas mais frequentes nos imóveis do Condomínio Beija Flor, em Fazenda Rio Grande, localizado no bairro Estados, entregue a poucos meses pelo programa Minha Casa, Minha Vida. Elas costumam aparecer nas paredes com janelas e portas, nos tetos e no banheiro. Além disso, em algumas casas o piso afundou. De acordo com moradores, as casas foram construídas em terreno onde existem dezenas de minas d'água (O REPÓRTER, 2015).

Essas situações demonstram que a produção da moradia popular produzida unicamente no âmbito da maior rentabilidade possível para o capital imobiliário repercute na manutenção e no agravamento de problemas já existentes na periferia. Se as moradias autoconstruídas nos loteamentos periféricos apresentam problemas de habitabilidade, obter uma casa construída por alguma construtora não significa necessariamente que se terá algo melhor. Obviamente que nem todas as casas produzidas por empresas apresentam problemas, porém, não se tratam de casos isolados, afinal, os três condomínios que aparecem nos relatos totalizam aproximadamente 600 moradias. De acordo com um empresário, há empreendimentos que têm problemas, pois o acompanhamento não é realizado como se deveria. Segundo ele, a CEF terceiriza as medições, o que acarreta em acompanhamento superficial das obras, cronograma e qualidade construtiva. Ainda de acordo com ele, parte dos problemas é decorrente também do fato de que o programa atraiu empresas que estão interessadas apenas em ganhar dinheiro e não contribuir com o crescimento ou oferecer casas de qualidade para os trabalhadores (março/2017). Nas palavras de outro empresário seria a busca constante pelo “*O mais barato, o mais barato, o mais barato, o mais barato [...]*” (maio/2018).

Além de tudo isso, os condomínios fechados na periferia devem ainda ser concebidos na perspectiva de sua relação com o entorno. Morar em tais empreendimentos não significa a negação da cidade e do que ela tem a oferecer, pelo contrário, os moradores dependem e utilizam os serviços públicos de saúde e educação, além do transporte coletivo. Uma característica marcante em todos os grandes condomínios do município é a existência de pontos de ônibus nas proximidades e o elevado fluxo de pessoas entrando e saindo dos empreendimentos caminhando, muito superior ao trânsito de veículos, além da utilização das ruas

internas para crianças brincarem¹¹⁶. Também é notória a quantidade de crianças e adolescentes com uniformes de escolas públicas em horários próximos ao início e ao término das aulas. As duas moradoras entrevistadas que residem em condomínios fechados, por exemplo, têm seus filhos matriculados em escolas públicas.

Essa relação com a cidade deve ser compreendida também na perspectiva de que os problemas existentes nos condomínios e enfrentados pelos moradores se somam aos existentes na cidade, ao mesmo tempo em que se criam novos. Dessa forma, o discurso da segurança é um dos elementos que justificam a implantação dos condomínios fechados e a opção por esse tipo de moradia. Aliás, esse é um dos poucos pontos que assemelham os condomínios fechados na periferia aos de padrão mais elevado. De acordo com o empresário responsável pelo primeiro condomínio fechado em Fazenda Rio Grande, esse tipo de empreendimento foi concebido por sua empresa como uma alternativa de moradia popular mais segura para trabalhadores, na medida em que são recorrentes os casos de casas furtadas ou roubadas na periferia. Segundo ele, o projeto fez bastante sucesso a ponto de servir de modelo para inúmeros outros empreendimentos implantados no município (março/2017).

O discurso da segurança (o que implica na reprodução das práticas de morar nos diversos estratos de renda) é também um dos principais motivos apontados por moradores de condomínio fechado para residir em tais empreendimentos, tal como pôde ser percebido nas entrevistas realizadas:

E outra coisa que pesou bastante é a questão de segurança, tem as crianças, eles crescem mais soltos, porque aqui eles podem brincar até a hora que quiserem. Tem as ruas, tem o parquinho, tudo lá, então, eles brincam à vontade (agosto/2018).

O condomínio é bom pela questão de segurança. Segurança, um vizinho, apesar dos conflitos que têm, um vizinho cuida do outro, um vizinho cuida da casa do outro. Precisou, que nem nós temos um grupo no WhatsApp do condomínio, teve, tem qualquer barulho estranho em cima da casa ou no portão, alguma coisa, manda mensagem, os vizinhos saem na rua (setembro/2018).

¹¹⁶ A insuficiência de áreas de lazer não é uma característica apenas dos condomínios fechados. Fazenda Rio Grande, de um modo geral, tem carência desse tipo de local. Em várias partes da cidade é possível encontrar crianças brincando nas ruas ou em terrenos ainda vagos pois não há áreas para o lazer próximas às suas casas. Uma ex-vereadora entrevistada demonstrou preocupação também com a falta de espaços de encontro e lazer para os jovens.

Nesse sentido, em um contexto de graves problemas de segurança pública¹¹⁷, esses empreendimentos aparecem e são vendidos como opções mais seguras, embora, como se verificou, nem sempre de fato o sejam. Assim, as duas moradoras entrevistadas relataram casos de furtos e/ou tentativas em casas dos condomínios em que residem. Também foi bastante noticiado a ocorrência de homicídios e tráfico de drogas em um dos maiores condomínios fechados de Fazenda Rio Grande (DEREVECKI, 2017). Em muitos casos, a solução encontrada por moradores para enfrentar essa situação é dispendar mais recursos em grades de proteção, contratação de empresas de segurança e/ou instalação de sistemas de monitoramento, que representam acréscimo de gastos que somam a tantos outros (financiamento, taxa de condomínio, etc.). Entende-se que esses gastos demonstram o processo de espoliação a que moradores da periferia (e obviamente de outras partes da metrópole também) estão sujeitos, afinal, os gastos efetuados buscam remediar a deficiência dos investimentos em segurança pública, um direito social.

Além da segurança, que é um problema sentido por grande parte dos moradores do município, alguns empreendimentos foram implantados em áreas distantes de escolas e unidades de saúde, o que requer a ampliação dos deslocamentos diários da população para acessar a esses serviços que, como se viu, os utilizam. Apenas para exemplificar, foram construídos inúmeros condomínios no bairro Estados, no entanto, nele não há nenhum colégio que ofereça o Ensino Médio. Do mesmo modo, o atendimento ofertado nas onze unidades de saúde e a única Unidade de Pronto Atendimento (UPA) é considerado insuficiente pela população¹¹⁸.

A implantação de condomínios, além de ocorrer em áreas distantes, também acontece às vezes em locais com infraestrutura deficitária. A legislação municipal tem exigências quanto à infraestrutura interna dos condomínios, no entanto, não há

¹¹⁷ No Mapa da Violência 2016 (Homicídios por armas de fogo no Brasil), Fazenda Rio Grande aparece com a nona maior taxa do estado do Paraná para o período 2012-2014 (WAISELFISZ, 2016).

¹¹⁸ Isso ficou evidente pela fala de todos os entrevistados. Apesar disso, há políticos que minimizam os problemas enfrentados pela população. Segundo um ex-prefeito entrevistado: *“Eu sempre comento que a gente precisa de algumas mudanças nesse sentido, mas é a participação da população entendendo a saúde, que a UPA [Unidade de Pronto Atendimento] não é para quem está com uma dorzinha, é para urgência, emergência. Então, mas é uma questão assim que eu sempre comento que quando antigamente quando não tinham as soluções, não que eu queira dizer que a pessoa tem que tratar tudo em casa, não, longe de mim, mas algumas questões o chazinho, o remedinho caseiro resolve, no sentido que é coisinha pouca. [...] Tem pessoas que falam “eu fiquei três horas” [na UPA]. Mas, gente, se você ficou três horas é porque você podia ficar três horas”*. Essa fala desconsidera a quantidade reduzida de consultas diárias nas unidades de saúde, o que leva as pessoas a se direcionarem para a única UPA do município quando necessitam de atendimento médico.

referências ao entorno dos empreendimentos. Em razão disso, constata-se problemas em calçadas (inexistência, irregularidades, não continuidade) e vias (sem pavimentação ou com asfaltamento não contínuo) do entorno e de acesso aos condomínios (Figura 16).

FIGURA 16 – FAZENDA RIO GRANDE: ENTORNO DE ALGUNS CONDOMÍNIOS



FONTE: A autora (2017).

Em relação às vias, não são raras as situações em que não há capacidade para suportar o fluxo de veículos, causando congestionamentos em determinados horários. Isso se deve tanto à largura das vias quanto e sobretudo à implantação de inúmeros condomínios que, somados aos loteamentos, tem ampliado consideravelmente não apenas a quantidade de pessoas residindo em Fazenda Rio Grande quanto a de veículos nas ruas da cidade. Se, em 2008, havia 17.705 veículos (entre automóveis, motocicletas, ônibus, caminhões, etc.), em 2018, a quantidade passou para 49.554 (DETRAN-PR, 2018). Nesse mesmo período, não houve obras significativas nas principais vias do município. Dessa forma, os congestionamentos verificados em algumas das principais avenidas de Fazenda Rio Grande é um indicativo de como a inserção de grandes condomínios pode criar novos problemas e agravar os existentes. Assim, por exemplo, a Avenida Nossa Senhora Aparecida é a principal via de acesso (em alguns casos, única) para sete condomínios grandes (excetuando-se os menores), os quais totalizam quase mil moradias.

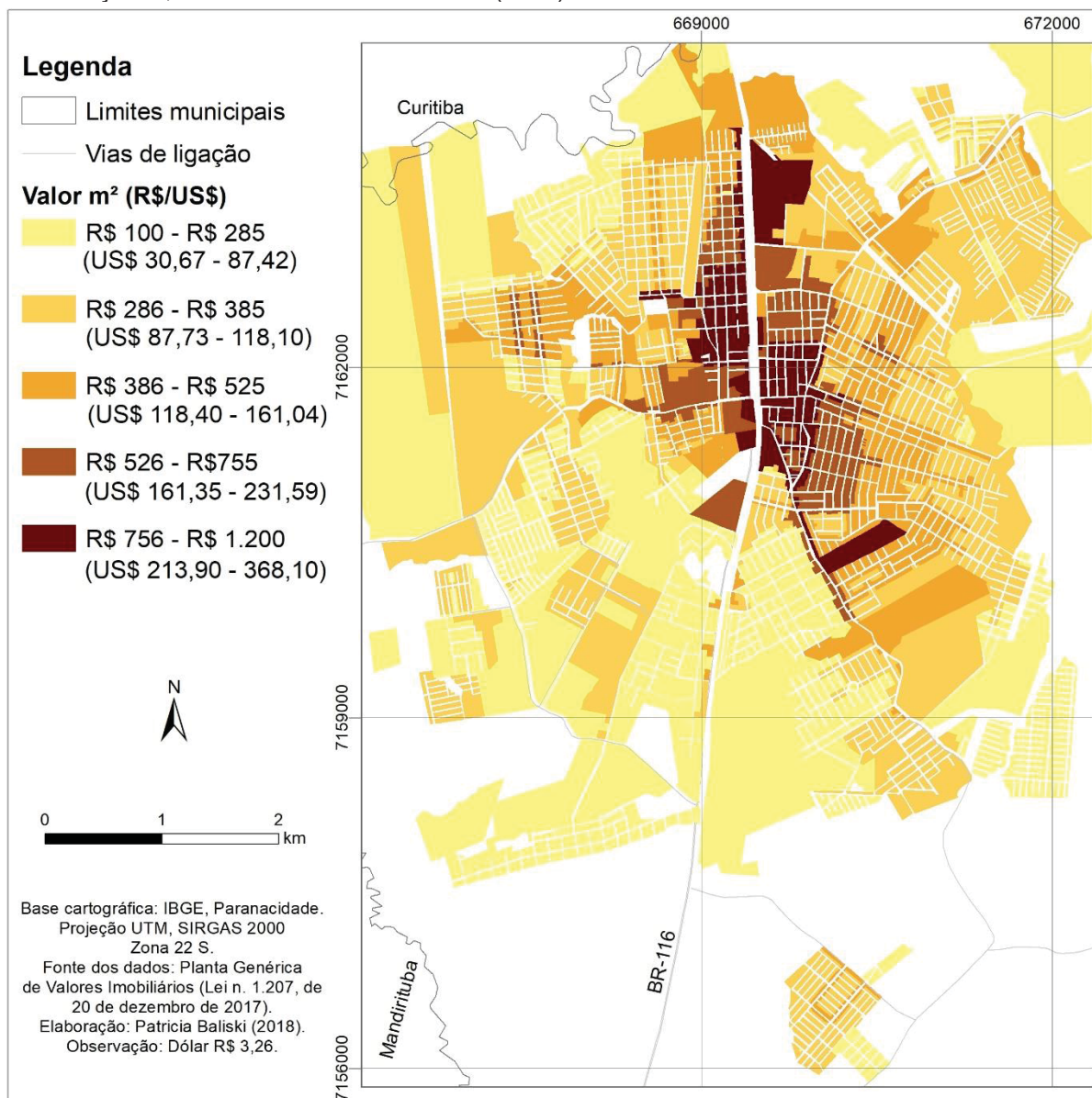
Pressupõe-se que isso decorre do fato de que a aprovação de tais empreendimentos parece não considerar sua relação com a cidade. A exigência, em legislação municipal, de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para condomínios com mais de vinte unidades (Lei n. 84, de 27 de dezembro de 2013) parece não ter efeitos práticos, afinal, a aprovação desses empreendimentos continua ocorrendo em

áreas com deficiência de equipamentos públicos, além de gerar tráfego e demanda por transporte coletivo acima da capacidade existente. A aprovação não ocorre segundo um planejamento que considera os equipamentos públicos existentes ou a capacidade de uma determinada área em comportar tais empreendimentos. Nesse sentido, não é o Estado que determina a expansão do espaço urbano, mas sobretudo o capital imobiliário.

Nessa perspectiva, o capital imobiliário tem incorporado gradualmente novas áreas ao espaço urbano/metropolitano. Além da demanda por uma série de serviços e a própria reprodução do capital, isso tem implicações em outros dois processos: o da homogeneização do espaço e a valorização diferenciada da terra. Conforme apresentado no Capítulo 2, a homogeneização é a multiplicação das condições de reprodução do capital por meio da generalização da produção do espaço; permite que o espaço receba um valor de troca e que suas parcelas sejam intercambiáveis (LEFEBVRE, 2008a). No contexto do espaço metropolitano, terras que antes eram utilizadas para atividades agropecuárias e, portanto, tinham principalmente um valor de uso para seus proprietários, ao serem incorporadas pela produção do espaço (pela moradia), são definidas por seu valor de troca, tornando-as comparáveis a outras porções da metrópole.

Como afirma Lefebvre (2013), a homogeneização do espaço nada tem de homogêneo, pois unifica fragmentos ou elementos dispersos. Ao incorporar parcelas da periferia por meio da produção do espaço, o capital imobiliário influencia diretamente na valorização diferenciada da terra não somente no conjunto da metrópole, mas na própria periferia. Em Fazenda Rio Grande, a valorização, como indicado anteriormente, de um modo geral, se relaciona principalmente à infraestrutura e à concentração de determinados equipamentos (públicos e privados). No entanto, verifica-se que a implantação de condomínios tem alterado um pouco essa lógica, afinal, há situações de áreas distantes (não somente da área central, mas de equipamentos públicos) apresentarem maior valor do metro quadrado se comparadas a outras ou a períodos anteriores (Mapa 9).

MAPA 9 – FAZENDA RIO GRANDE: VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENOS E EDIFICAÇÕES, EM REAIS E EM DÓLARES (2017)



A produção do espaço pela moradia, dessa forma, insere novos elementos no processo de valorização da terra. Portanto, se a fragmentação é uma característica da valorização da terra na periferia, afinal, os espaços não são atendidos em sua totalidade pelos investimentos do Estado (VOLOCHKO, 2015), compreende-se que com a implantação de condomínios, principalmente os maiores, esse traço é acentuado. É o caso, por exemplo, das áreas dos condomínios como Spazio Verde I e II e Guaporé, inseridos no limite da mancha urbana, terem o metro quadrado mais caro que o de alguns loteamentos implantados em décadas anteriores.

Também não pode deixar de ser observado que a ação do capital imobiliário, ao consolidar um vetor de expansão periférica na metrópole, repercute do mesmo modo no crescimento dos preços da terra. Mesmo que se considere somente os valores venais de imóveis, verifica-se a supervalorização na periferia. Se em 2001, o valor do metro quadrado mais barato e mais caro, situavam-se, respectivamente, em 1,32% e 77,8% do salário mínimo e US\$ 0,93 e US\$ 54,90, em 2017, passaram para 10,67% e 128% do salário mínimo e US\$ 30,67 e US\$ 368,10 (entre R\$ 100,00 e R\$ 1.200,00).

Isso reforça o afirmado anteriormente: a ação do capital imobiliário na periferia agudiza as contradições do processo de produção do espaço, afinal, se inicialmente essa espacialidade se coloca como possibilidade da reprodução ampliada do capital, com a valorização, reduz tal possibilidade. Por isso, a incorporação crescente de novas áreas à metrópole e a expansão contínua da fronteira periférica produzida pelo capital imobiliário.

4 A PRODUÇÃO DA PERIFERIA COMO GRANDE NEGÓCIO NA METRÓPOLE



FONTE: A autora (2017, 2018).

As imagens que abrem esse capítulo captam um pouco da essência do que é a produção de moradias em Fazenda Rio Grande. O apelo realizado pelas diversas propagandas afixadas em postes ou divulgadas em painéis, facilmente observáveis em uma breve caminhada pelas principais ruas da cidade (mesmo por caminhantes menos atentos), busca reforçar a mensagem de que, em Fazenda Rio Grande, todos podem ter sua casa própria. Entrada parcelada! Financiamento direto com a incorporadora! PMCMV! Enfim, uma série de estratégias para atrair uma população com rendimentos menores e torná-la consumidora desses produtos imobiliários que se multiplicam pela cidade. Essa é a primeira leitura que se pode fazer.

A segunda, é que Fazenda Rio Grande é lugar para negócios, para se ganhar dinheiro construindo e vendendo casas, implantando loteamentos e/ou comercializando imóveis. Ou ainda, como nas palavras precisas e diretas de uma entrevistada “[...] Fazenda Rio Grande tornou-se um grande negócio para donos de terreno e donos de imobiliária” (março/2018). Há como se chegar a uma conclusão

diferente quando se observa inúmeras propagandas, de diversos empreendimentos implantados e comercializados por tantas empresas diferentes? Há como se ter outra conclusão quando, há décadas, o capital imobiliário amplia a metrópole através da produção de loteamentos e condomínios populares nesse vetor de expansão periférica?

Dessa forma, a periferia apresenta-se não somente como o lugar de moradia de pessoas com menores rendimentos, mas também como lugar de reprodução para o capital imobiliário, entendido não como um absoluto (algo que tenha uma existência independente dos seres humanos), mas como processo e formas materiais¹¹⁹ que, para se desenvolver, dependem das ações de um conjunto de inúmeros agentes econômicos diversos e concretos: proprietários fundiários, promotores imobiliários, empresas construtoras, Estado (com seus respectivos e diferentes interesses, estratégias e alianças).

Numerosos estudos desenvolvidos no Brasil demonstram como a produção de empreendimentos populares nas periferias tem sido importante para a reprodução do capital imobiliário, principalmente no âmbito do PMCMV. É o caso do estudo já citado de Shimbo (2010), em que autora evidencia não apenas o processo de expansão nacional de uma construtora, como também as estratégias internas dessa empresa para obter maior lucratividade de seus empreendimentos. Também pode ser indicado o trabalho de Volochko (2011), em que o autor analisa a inserção de uma grande incorporadora nacional no segmento de moradia popular, através do estudo de um empreendimento da empresa na cidade de Cotia. Ou ainda, a análise de Cardoso e Aragão (2011) a respeito das empresas que mais produziram unidades no âmbito do PMCMV, no estado do Rio de Janeiro. Mesmo que esses estudos possuam objetivos distintos, têm em comum o fato de evidenciar como algumas das grandes empresas construtoras/incorporadoras de atuação nacional voltaram-se para o segmento popular em um período de grande expansão do setor imobiliário. O resultado foi a produção de novas frentes de expansão urbana, com a implantação de empreendimentos de grande escala nas periferias.

¹¹⁹ Harvey (2016, p. 73-74) questiona se o capital deve ser visto como coisa ou processo. Para o autor, de ambos os modos, pois “a unidade do capital que circula continuamente como processo e fluxo, de um lado, e as diferentes formas materiais que ele assume (principalmente dinheiro, atividades produtivas e mercadorias), de outro, formam uma unidade contraditória”.

Embora Fazenda Rio Grande se situe como uma importante fronteira periférica para a reprodução do capital na metrópole de Curitiba, apresenta especificidades que a distinguem dos casos abordados pelos estudos citados (e de inúmeros outros). Conforme demonstrado no capítulo anterior, nessa cidade, os empreendimentos são majoritariamente horizontais, afinal, apenas 14,3% das moradias construídas em condomínios com dez ou unidades são apartamentos. Se se consideram todos os empreendimentos, o percentual reduz-se mais ainda. Diferentemente, muitos estudos no Brasil demonstram a produção de blocos de apartamentos como produto principal de grandes construtoras/incorporadoras. Também, em Fazenda Rio Grande há grandes projetos, porém, nenhum se assemelha ao analisado por Volochko (2011), por exemplo, com mais de duas mil unidades no total (em todas as fases do projeto). Além disso, o capital imobiliário sempre teve uma atuação muito forte no município, a ponto de proprietários fundiários e promotores imobiliários serem os principais agentes produtores do espaço urbano. Desde que se iniciou a ocupação urbana, a expansão ocorre principalmente pela implantação de empreendimentos residenciais populares, inicialmente loteamentos e, mais recentemente, os condomínios. Fazenda Rio Grande é uma periferia que há muito tempo é fronteira para a reprodução do capital imobiliário, isso não é algo novo.

Essas especificidades são elementos demonstrativos de que as periferias no Brasil não são diversas apenas por sua forma visual, mas também pelas dinâmicas que incidem nessas espacialidades, muitas das quais engendradas pelo capital imobiliário. Desse modo, compreende-se que a reprodução do capital, quando vinculada à produção do espaço, produz realidades distintas pois há uma série de agentes, estratégias e alianças que, reunidos em cada local, resultarão em uma conformação específica, ainda que estejam inseridos em processos mais vastos, originados em outras escalas.

No caso de Fazenda Rio Grande, a convergência de interesses teve resultados bastante expressivos. A contínua incorporação de áreas e a produção de empreendimentos residenciais resultou na expansão da metrópole ao mesmo tempo em que propiciou a reprodução do capital imobiliário através da exploração de um nicho bem específico, o de moradias populares. Por isso, essa periferia diferencia-se de outras, inclusive na própria metrópole de Curitiba, pois, é sobretudo o capital que determina sua produção.

Portanto, a compreensão dessa realidade, com todas as suas especificidades (e similaridades em relação a outros lugares), perpassa pelo reconhecimento e exame das estratégias desenvolvidas por aqueles que produzem esse espaço. Reconhecer quem são os agentes produtores do urbano (e suas estratégias) é um modo de demonstrar que a produção da periferia não é algo “natural”, é, antes de tudo, o resultado de ações deliberadas colocadas em prática por determinados grupos ou pessoas que, nesse caso, veem e transformam a periferia em um grande negócio.

Obviamente que isso não deve se restringir a uma análise localista, até porque não há como compreender a produção do espaço em Fazenda Rio Grande se se desvincula o processo de sua relação com a metrópole ou com escalas mais amplas. Portanto, parte-se do pressuposto que reconhecer os agentes e suas estratégias é um modo de compreender que processos como a produção do espaço e a reprodução do capital ocorrem com distinções, se adaptando a cada realidade, a cada situação específica, a cada momento, e que, apesar das diferenças, continuam sendo os mesmos processos, porém, cada vez mais indissociáveis da metropolização e da periferização, em especial nas realidades marcadas pela desigualdade.

4.1 PRODUÇÃO DO ESPAÇO NA PERIFERIA: A DISPONIBILIDADE DE TERRAS

Uma condição fundamental para a produção de loteamentos ou condomínios no âmbito do mercado formal, seja na periferia ou em qualquer outro lugar, é a propriedade da terra. No entanto, essa condição é mais facilmente atendida quando o preço da terra é menor, situação existente sobretudo nas áreas mais distantes e/ou periféricas. Salienta-se que o preço da terra urbana não está relacionado ao seu valor intrínseco ou segundo “[...] uma média constituída pela soma dos custos de produção e da margem do lucro capaz de proporcionar a taxa de lucro média [...]” (SINGER, 1982, p. 23), pois é, conforme afirma Gottdiener (2010), uma criação social que leva em consideração vários elementos, dentre eles a localização. Por isso, terrenos na periferia são mais baratos do que aqueles localizados em porções centrais e/ou mais dotadas de infraestrutura, ainda que a extensão e a topografia, por exemplo, sejam similares.

Essa característica particular leva promotores imobiliários a procurarem e adquirirem terras em áreas periféricas principalmente quando o determinante para um futuro empreendimento não é uma localização específica. Nesse sentido, diversos

estudos evidenciam a procura por terras nas periferias das cidades brasileiras como estratégia empresarial para obtenção de maior lucratividade nos empreendimentos produzidos. Um elemento que alavancou sobremaneira essa procura foi o desenvolvimento do PMCMV com a participação de várias empresas no programa, algumas, de grande porte e atuação nacional. A formação de bancos de terras passou a ser um componente importante na estratégia de redução de custos e ampliação da lucratividade em um ambiente de elevada concorrência.

Porém, se de um lado a produção de loteamentos e condomínios demanda continuamente terras, de outro, para que tais empreendimentos possam se efetivar, devem existir a disponibilidade e a oferta de áreas. Isso pode ocorrer tanto pela existência de terrenos comercializáveis, em que os proprietários têm interesse em vendê-los, quanto pela criação legal de disponibilidade, através da ampliação de perímetro urbano e alteração de zoneamento e/ou usos permitidos. Em Fazenda Rio Grande, verifica-se que, ao longo do tempo, foi a convergência das duas situações citadas que resultou na realidade existente. Assim, o mercado de terrenos e casas se desenvolveu nessa cidade porque sempre houve disponibilidade de áreas baratas (em comparação a outros lugares), que foram sendo adquiridas por promotores imobiliários interessados em implantar empreendimentos populares, ou seja, de custo mais reduzido¹²⁰.

O relacionamento entre proprietários fundiários e promotores imobiliários foi uma característica relevante do processo de parcelamento em Fazenda Rio Grande, que favoreceu a confluência entre oferta e demanda. Conforme explicou um empresário que atua no município desde a década de 1980, o relacionamento de sua empresa com os proprietários de terra e as parcerias desenvolvidas¹²¹ foram muito importantes para a implantação de vários loteamentos. Segundo ele, geralmente são os proprietários fundiários que procuram uma determinada empresa para oferecer a área que pretendem vender e isso ocorreu na perspectiva de “[...] *quem tinha terra*

¹²⁰ De acordo com o proprietário da empresa responsável pela implantação de um dos primeiros condomínios fechados em Fazenda Rio Grande, depois de intensa procura, foi nesta cidade que encontrou o terreno que melhor se adequou às características do seu futuro empreendimento (valores de financiamento, renda familiar dos futuros compradores, porte do empreendimento, etc.) (março/2017).

¹²¹ Além da relação direta e mais próxima com algumas empresas no momento de comercialização, ocorreram também parcerias para implantação de loteamentos em que o proprietário fundiário permanecia como detentor do empreendimento. Nesse caso, tal como demonstrado no Capítulo 2, o proprietário entrava com a gleba e a empresa responsabilizava-se pelo projeto, aprovação, obras de implantação, comercialização, registros, etc. Essas parcerias ocorreram em Fazenda Rio Grande até o final da década de 1990.

buscava se relacionar com as empresas que eles tinham mais confiança [...]". Aliás, seu primeiro empreendimento foi implantado porque um antigo loteador que atuava em Fazenda Rio Grande (e, portanto, já tinha relações estabelecidas com os proprietários fundiários), por falta de interesse em continuar trabalhando na localidade, lhe passou a área que posteriormente foi loteada (maio/2018).

Parte-se do pressuposto, assim, que essas relações de confiança (ou alianças) estabelecidas entre proprietários fundiários e determinados promotores imobiliários são um dos fatores explicativos para que algumas empresas tenham participação bastante expressiva na implantação de empreendimentos (loteamentos e condomínios) no município, destacando-se em relação às demais.

Além disso, apesar das relações de confiança serem importantes para a comercialização de áreas que posteriormente foram parceladas ou transformadas em condomínios, não é somente por meio desse expediente que ocorrem as relações de compra e venda. Constatou-se também que proprietários fundiários utilizam empresas (imobiliárias) para vender suas terras, embora, isso seja uma prática mais recorrente nos últimos anos, mas não que fosse inexistente em décadas anteriores. Os anúncios refletem a dinâmica imobiliária existente em Fazenda Rio Grande, na medida em que a possibilidade de implantar empreendimentos residenciais é bastante valorizada nas propagandas, conforme pode ser atestado na Figura 17.

As maiores imobiliárias de Fazenda Rio Grande têm um setor específico para trabalhar com a comercialização de grandes glebas e segundo o proprietário de uma delas, a transação pode variar conforme o desempenho da economia. De acordo com esse empresário, ao tratar especificamente sobre os últimos anos, quando o setor imobiliário estava no auge (entre os anos de 2014 e 2015), em razão da maior procura por áreas para implantação de empreendimentos, os terrenos estavam mais valorizados e, por isso, os proprietários fundiários conseguiam um preço mais elevado na comercialização. No entanto, posteriormente, com o início da crise, os proprietários fundiários, sobretudo de grandes áreas, passaram a ter duas opções: vender por um preço menor do que o esperado inicialmente ou fazer parceria com promotores imobiliários. Nessa última opção, não se recebe integralmente o valor da área, pois parte do pagamento é efetuada com lotes ou casas do empreendimento implantado (novembro/2017).

FIGURA 17 – FAZENDA RIO GRANDE: ANÚNCIOS DE VENDAS DE GRANDES TERRENOS

1	<p>AREA – de nove alqueires, 217.800 m², junto ao Parque Verde, ótima para lotear, plana, com luz, nascente de água e casa de alvenaria antiga, possui bosques, apenas 20.000.000,00, Fone 234-0339, C. 2912.</p>	2	<p>Área 7 alqueires com grande frente à Av. Mato Grosso, próx. BR, Fazenda Rio Grande; grande parte plano e limpo. Para investidor, incorporador e loteamento.</p> <p>Esquina com Av. Rio Amazonas. Av. Mato Grosso é via urbana e principal com pavimentação asfáltica definitiva, ideal para desenvolvimento de projetos habitacionais ousados, loteamento, atividades industriais e serviços. Luz alta e baixa tensão, fácil acesso pela Rod. Régis Bittencourt. Oportunidade para investidores, com possibilidades de ganhos consideráveis. Tamanho 169.000 m² / Área equivalente a 7 alqueires.</p> <p>R\$ 15.250.000</p>
3	<p>Terreno Fazenda Rio Grande</p> <p>Maravilhoso terreno com frente para Av. Brasil, ideal para condomínio fechado. Prox. de Supermercados, rede de farmácias, academia. 9.987,30 m² área total R\$ 3.000.000</p>		
4	<p>Lote/terreno à venda por R\$ 1.500.000</p> <p>Rua Limeira - Eucaliptos Atenção construtores!</p> <p>Excelente terreno, ideal para grandes empreendimentos como loteamentos e condomínios, o terreno possui saída para os dois lados do lote. Documentação OK.</p>	5	<p>Lote/terreno à venda, 242000 m² por R\$ 21.000.000</p> <p>Rua Machado de Assis – Veneza</p> <p>Excelente área para empreendimentos imobiliários, indústria ou comércio em Fazenda Rio Grande, com frente para BR-116 contendo área sem vegetação. A cidade tem aproximadamente 82.000 habitantes e é uma das regiões na grande Curitiba que mais tem se desenvolvido em termos imobiliários, crescimento de 30% nos últimos 10 anos. Excelente lugar para empreender com todo o apoio da Municipalidade para empreendimentos e empresas que tragam emprego e renda.</p>
6	<p>Lote/terreno à venda, 32.000 m² por R\$ 1.500.000</p> <p>Área residencial com 32.000 m², ótimo para condomínio residencial, área está abaixo do valor de mercado.</p>		

FONTE: 1) Diário do Paraná (1982); 2) Imobiliária Losso (2018); 3) Teca Imóveis (2018); 4, 5 e 6) VivaReal (2018).

NOTA: Algumas propagandas não foram integralmente reproduzidas.

Essas informações permitem afirmar que a produção de moradias na periferia é um negócio lucrativo não apenas para aqueles que se dedicam diretamente a isso, mas para outros nichos também. Assim, conjuntamente ao mercado de moradias ou de lotes, desenvolve-se o de terras. Do mesmo modo, vale lembrar, como citado no capítulo anterior, são os casos das lojas de materiais de construção ou ainda das empresas que fazem gestão de condomínios, isso para ficar em poucos exemplos. A fronteira periférica aparece como oportunidade de negócios para vários segmentos.

Em consonância com os interesses de proprietários fundiários e promotores imobiliários, outro elemento fundamental para a existência de grande quantidade de terras disponíveis foi o papel da municipalidade na alteração sucessiva dos limites do perímetro urbano em Fazenda Rio Grande. Algumas dessas alterações puderam ser percebidas na análise dos mapas apresentados no capítulo anterior, no entanto, em razão da importância dessa estratégia para ampliar a quantidade de terras disponíveis para a implantação de empreendimentos residenciais populares, serão apresentadas algumas informações adicionais nesse capítulo.

Dessa forma, a transformação de terras rurais em urbanas atende aos interesses de diversos grupos e frações de classe. Em relação aos proprietários fundiários, isso significa maior valorização e, por consequência, aumento do preço da terra. O uso de um exemplo simples evidencia isso. Em 2001, em Fazenda Rio Grande, a Lei n. 063, de 21 de dezembro, instituiu a Planta Genérica de Valores Imobiliários que, como se viu no capítulo precedente, determinou valores que iam de R\$ 2,38/m² a R\$ 140,00/m². Além disso, a lei trazia uma informação importante: as áreas inseridas fora do perímetro urbano teriam como valor R\$ 1,00/m². Mesmo que se considerem os valores mais baixos do metro quadrado na área urbana, eles são bastante superiores ao que estava fora do perímetro. Elas se tornam mais caras porque, conforme afirma Gottdiener (2010), ao serem convertidas em urbanas, são liberadas para a realização de investimentos mais lucrativos.

Como indicou uma ex-vereadora entrevistada, muitas famílias proprietárias de terras tiveram considerável retorno financeiro com a venda de terras ou com o seu parcelamento (março/2018). A entrevistada citou principalmente o caso das famílias Nichele e Santos, mas também poderia se acrescentar a Claudino, Baldan, dentre outras, ou, mais recentemente, a Wozniack. Como pode ser percebido, são nomes que aparecem nas denominações de alguns loteamentos, conforme demonstrado no capítulo anterior. Salienta-se que algumas dessas famílias eram proprietárias há muito tempo e dedicavam-se principalmente à agricultura e/ou à atividade oleira.

No entanto, houve proprietários fundiários, em Fazenda Rio Grande, não relacionados às famílias tradicionais locais, que também tinham em outros lugares inúmeros tipos de investimento, dentre eles, o da incorporação imobiliária. É o caso dos Srs. Mozart Taborda Stockler França e Antônio Taborda Ziemer, proprietários de uma olaria em Fazenda Rio Grande, que, desde a década de 1950 dedicavam-se também à implantação de loteamentos e à comercialização de imóveis, além de investirem em serrarias e na extração de água mineral, em outros municípios. Em Fazenda Rio Grande, além da olaria, há registros de áreas agricultáveis comercializadas pelos dois empresários. Posteriormente, a área onde funcionava a olaria foi parcelada e, em parceria com a Hauer Empreendimentos Imobiliários Ltda., implantou-se o loteamento Vila Taborda¹²².

¹²² Em Curitiba, os dois empresários foram responsáveis pela implantação dos loteamentos Vila Nossa Senhora das Graças e Vila Pinheirinhos, ambos no bairro Pinheirinho, e, em Mandirituba, da Vila

Obviamente que nem todos os proprietários fundiários têm interesse na transformação das terras rurais em urbanas. Enquanto a valorização é importante para os proprietários que querem vender ou parcelar suas terras, para aqueles que pretendem permanecer nelas é um motivo de preocupação. A conversão para urbano não representa apenas valorização, mas também a elevação dos gastos com impostos, afinal, o IPTU é mais oneroso que o ITR (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural). Essa situação foi evidenciada na fala de uma entrevistada, neta de um proprietário de terras que parcelou sua propriedade no final da década de 1970. Segundo o relato, seu avô dedicava-se à agricultura e com o passar dos anos e seu envelhecimento vendeu parte da área, restando-lhe uma chácara. Em 1978, com a ampliação da área de expansão urbana e a incorporação da chácara à área urbana, o imposto (IPTU) tornou-se muito elevado. Em razão disso, ele considerou que o melhor seria vender a propriedade. A entrevistada relatou ainda que essa situação também ocorreu com outros proprietários vizinhos à antiga chácara de seu avô. Alguns permaneceram mais tempo com suas propriedades, porém, gradualmente foram vendendo as áreas que se tornaram posteriormente condomínios ou loteamentos (julho/2018).

Essa problemática também foi manifestada por outra entrevistada que citou o caso das terras localizadas entre os loteamentos Jardim Palmeiras e Jardim Veneza. De acordo com o relato, muitas famílias que há décadas residem na área estão vendendo suas terras ou implantando seus próprios empreendimentos. Nesse caso, há proprietários fundiários que se inserem no processo de expansão urbana como promotores imobiliários, enquanto que outros, são forçados a vender suas terras pela impossibilidade de arcar com os custos dos impostos. Importante ressaltar que a área indicada por essa entrevistada foi inserida no perímetro urbano em 2013.

Então, essas famílias todas estão abrindo loteamento. Todas. Lá em casa, nos fundos tem um terreno enorme que era usado, ali onde é o Veneza era usado para a grama, eram grameiras, foram vendidos, ainda tem um pedaço lá que ainda continua, mas é pequeno. Nos fundos de onde nós moramos, onde meu pai tinha, meus irmãos, nós moramos ali, é um terreno grande também e eles plantavam, então, estavam plantando até soja, agora já venderam [...] (março/2018).

O fato é que a cada nova ampliação do perímetro urbano, em Fazenda Rio Grande, amplia-se a quantidade de terras disponíveis para a implantação de empreendimentos residenciais populares. A última alteração da legislação, em 2013, aumentou consideravelmente a área urbana e, a partir de então, cresceu também a quantidade de propriedades sendo vendidas, como as citadas no relato da entrevistada ou na antiga Colônia Parque Verde, local onde foram implantados grandes condomínios nos últimos anos.

Dessa forma, a ampliação do perímetro urbano atende diretamente aos interesses dos promotores imobiliários. Nesse caso, além de aumentar a disponibilidade de terras para a implantação de novos empreendimentos, as áreas recém convertidas estão no limite da ocupação urbana e, por isso, têm um preço menor do que daquelas localizadas nas porções já consolidadas. Nesse sentido, enquanto uma propriedade na Colônia Parque Verde, no limite com Mandirituba¹²³, estava sendo vendida por R\$ 43,00/m², outra no bairro Eucaliptos, próxima a estabelecimentos de comércios e serviços (anúncio 3, Figura 17), era comercializada por R\$ 300,00/m². Importante destacar que, em Fazenda Rio Grande, em inúmeras vezes a ampliação do perímetro ocorreu não pela ausência de terras disponíveis para parcelamento, mas simplesmente para atender a interesses específicos do mercado imobiliário sobre determinadas áreas, tal como atesta PMFRG (2005).

Nesse sentido, entre 1977, ano em que ocorreu a primeira definição da área de expansão urbana em Fazenda Rio Grande, e 2013, última alteração do perímetro, foram doze¹²⁴ mudanças na legislação em relação ao tema (Tabela 18). Isso sem contar a inserção de imóveis na área urbana através de decretos municipais¹²⁵.

¹²³ Conforme anúncio presente em <<http://www.atosimoveis.com.br/imovel/area-residencial-a-venda-iguacu-fazenda-rio-grande/AR0004-ATO>>, consultado em outubro de 2018.

¹²⁴ Se consideradas todas as leis identificadas, são quatorze de alteração do perímetro. Porém, há duas (Lei n. 50, de 25 de outubro de 1989 e Lei n. 9, de 09 de maio de 1990) que fazem referência a áreas que já tinham sido incluídas na área urbana em leis anteriores.

¹²⁵ Esse é um expediente legal utilizado para declarar como urbanos imóveis que estão parcialmente em área urbana. Ocorreu nos imóveis que posteriormente originaram o loteamento Residencial Nitta e o Condomínio Residencial Guaporé (Decretos n. 302, de 19 de julho de 2002 e n. 998, de 29 de junho de 2005), ambos do mesmo grupo empresarial.

TABELA 18 – FAZENDA RIO GRANDE: EVOLUÇÃO DA ÁREA DO PERÍMETRO URBANO

LEGISLAÇÃO	ÁREA DO PERÍMETRO URBANO (M²)	INCREMENTO DE ÁREA (M²) EM RELAÇÃO AO PERÍMETRO ANTERIOR
Lei n. 19, de 01 de julho de 1977	22.418.620,47	-
Lei n. 26, de 05 de dezembro de 1978	24.430.861,99	2.012.241,52
Lei n. 25, de 28 de dezembro de 1983	15.476.575,34	-8.954.286,65
Lei n. 06, de 03 de julho de 1985	15.949.361,25	472.785,91
Lei n. 33, de 05 de setembro de 1989	17.468.229,74	1.518.868,49
Lei n. 69, de 27 de julho de 1995	31.392.431,20	13.924.201,46
Lei n. 164, de 17 de junho de 1998	31.466.560,69	74.129,49
Lei n. 199, de 05 de julho de 1999	40.582.190,59	9.115.629,90
Lei n. 29, de 25 de junho de 2001	39.794.063,99	-788.126,60
Lei n. 05, de 15 de setembro de 2006	41.968.887,82	2.174.823,83
Lei n. 15, de 17 de outubro de 2007	52.523.293,16	10.554.405,34
Lei n. 79, de 27 de dezembro de 2013	82.908.977,51	30.385.684,35

FONTE: Leis municipais de Mandirituba e Fazenda Rio Grande.

NOTA: Áreas dos perímetros calculadas com o uso do *software* QGIS 2.18.20, a partir de base cartográfica elaborada pela autora através dos memoriais descritivos.

As mudanças nos limites do perímetro urbano mostram o papel do Estado como incentivador do processo de expansão urbana determinado pelo capital imobiliário, pois não evidenciam preocupação com o planejamento urbano, com os impactos da expansão desencadeada ou ainda uma tentativa de frear o processo, pelo contrário. De um modo geral, conforme levantamento efetuado na Câmara Municipal de Fazenda Rio Grande, as leis de alteração do perímetro tiveram poucos votos contrários; em muitos casos, foram aprovadas por unanimidade¹²⁶.

Ressalta-se que, inclusive, algumas mudanças na legislação serviram não apenas para regularizar loteamentos “aprovados” total ou parcialmente em áreas rurais, mas também para a implantação de empreendimentos específicos, em uma espécie de “perímetro por encomenda”. Isso será tratado mais detalhadamente no item 4.3 desse capítulo.

Essas ações demonstram a consonância do Estado com o capital imobiliário e também um outro elemento que pode ser apreendido do processo de conversão de terras rurais em urbanas. Além de atender demandas de pessoas e grupos específicos, o Estado busca satisfazer os seus próprios interesses, nesse caso,

¹²⁶ É importante destacar que em certas situações, os representantes eleitos no legislativo aprovavam as alterações no perímetro urbano, pois compreendiam que isso poderia ser benéfico para a população, conforme atesta o seguinte fragmento de entrevista: “[...] para mim, na época, eu, faltava experiência que eu tenho hoje na questão de alguns projetos. Pode ser que até tenha passado alguns projetos que hoje eu não votaria, porque a gente defendia também a questão da extensão urbana até para ter mais espaço para a gente aprovar loteamentos populares e hoje eu vejo que.... [...] e hoje ainda têm vazios urbanos porque a gente aprovou a extensão imobiliária” (março/2018). Pressupõe-se que discursos legítimos sobre a habitação de interesse social foram utilizados para aprovar o aumento do perímetro, no entanto, isso não representou necessariamente o desenvolvimento de tais projetos posteriormente.

imediatistas: trata-se de aumentar a arrecadação através do IPTU e, posteriormente, com a implantação de empreendimentos e o crescimento populacional, o repasse do FPM (Fundo de Participação dos Municípios), sem se atentar para todos os efeitos da expansão urbana sem planejamento.

A respeito do IPTU, Bonduki e Rolnik (1979) já demonstraram que em municípios de ocupação mais recente, as prefeituras podem incentivar o processo de expansão urbana, na medida em que estão interessadas em aumentar a arrecadação. Porém, nem sempre essa estratégia mostra-se fundamentada, afinal, em Fazenda Rio Grande, a inadimplência do IPTU é elevada, tal como indicou um ex-prefeito entrevistado (março/2018), a ponto de já ter chegado a 80% na década de 1990 (SATO, 1997). Em relação ao FPM, além de ter sido utilizado como justificativa para emancipação do município, conforme explicou uma ex-vereadora entrevistada (março/2018), esse é um tema presente no discurso da atual gestão. A tentativa de comprovar que a população é muito superior à estimativa do IBGE busca ampliar os repasses do fundo (ACINFAZ, 2018).

O fato é que a convergência de diversos interesses propiciou a conformação de uma realidade específica em Fazenda Rio Grande que tem garantido ao longo das últimas quatro décadas a reprodução do capital imobiliário. A confluência entre oferta e demanda por áreas, ampliada consideravelmente pela ação do Estado, cria as condições necessárias para que, ano a ano, novos empreendimentos residenciais populares sejam produzidos no âmbito do mercado formal de moradias. Dessa forma, se Fazenda Rio Grande atende essa condição fundamental e primária, a disponibilidade de terras mais baratas, é necessário identificar outros elementos relevantes para o entendimento do processo de expansão periférica na metrópole, objetivo dos próximos itens.

4.2 PRODUÇÃO DO ESPAÇO NA PERIFERIA: QUEM GANHA COM ISSO?

A disponibilidade de terras mais baratas, em Fazenda Rio Grande, foi/é um fator importante para a implantação de empreendimentos residenciais populares na metrópole; em um primeiro momento, os loteamentos e, mais recentemente, os condomínios. Tanto é que o resultado foi a implantação de 105 loteamentos (aprovados) e 237 condomínios com dez ou mais unidades, sendo a maioria dos empreendimentos produzida por agentes privados. Esses incorporaram

aproximadamente 2.035 hectares, isso sem considerar as subdivisões efetuadas ao longo do tempo, nas quais também foi produzida a moradia popular pelo mercado, ou ainda os novos projetos previstos.

De todo modo, a disponibilidade de áreas baratas, o interesse de proprietários fundiários em vender ou parcelar suas terras, a necessidade de moradia popular na metrópole, dentre outros, foram fatores observados por promotores imobiliários, ao final da década de 1970, que perceberam, em Fazenda Rio Grande, a possibilidade de explorar um negócio lucrativo naquele momento: a produção de lotes para pessoas com baixos rendimentos. O menor preço do produto era compensado pelos investimentos mínimos em infraestrutura, a conivência da municipalidade com o descumprimento de determinadas exigências previstas em legislação, o recebimento de juros nas vendas parceladas, etc.

O grupo formado pelas pessoas e empresas envolvidas na produção do espaço urbano foi diverso ao longo do tempo em cada período. Na primeira fase de expansão urbana, destacaram-se proprietários fundiários locais (que tomavam a decisão de parcelar suas terras) e empresários do setor imobiliário (sobretudo empresas loteadoras). Pode-se afirmar que, nesse momento, Fazenda Rio Grande foi um grande laboratório para implantação de loteamentos, afinal, os proprietários fundiários não tinham experiência na atividade, situação similar a dos empresários que resolveram explorar o segmento. Salienta-se que a empresa com maior quantidade de empreendimentos e lotes nessa fase, a Investiterras Empreendimentos Imobiliários Ltda., iniciou suas atividades em 1978, mesmo ano da implantação de seu primeiro loteamento em Fazenda Rio Grande, o Santa Fé, um projeto ambicioso, afinal, foram 1.103 lotes em uma área de 640.750,00 m². Do mesmo modo, outras empresas que atuaram nesse momento também tinham recentemente iniciado suas atividades¹²⁷, sendo que algumas delas foram criadas especificamente para a implantação de um determinado empreendimento.

Em tais casos, essas empresas foram criadas pelos proprietários fundiários que resolveram parcelar suas terras. Algumas existem ainda hoje, outras tiveram suas atividades encerradas pouco tempo após sua abertura. De qualquer modo,

¹²⁷ Entre as empresas que implantaram empreendimentos na primeira fase (e inclusive ao longo da década de 1980), apenas uma iniciou suas atividades na primeira metade dos anos de 1970, a Construtora Vicky Ltda., em 1973. Essa empresa é originária de Maringá/PR e implantou apenas um loteamento em Fazenda Rio Grande, o Jardim Brilhante, em 1980.

geralmente trabalhavam em parceria com outra empresa do setor. Nesse sentido, pode ser citada a empresa Baldan Empreendimentos Imobiliários Ltda., criada em 1980, que, em parceria com a Investiterras Empreendimentos Imobiliários Ltda., implantou o loteamento Vila Baldan nesse mesmo ano, em uma das propriedades da família Baldan. Pelo que foi possível levantar, esse tipo de parceria é similar àquela efetuada entre empresa e pessoa física: no início da parceria se definem as atividades desempenhadas por cada empresa, bem como o modo de divisão dos lucros e/ou dos terrenos do loteamento.

Nas situações em que os proprietários fundiários não criaram empresas, além das parcerias, contrataram engenheiros, arquitetos e agrimensores para efetuarem os projetos, os profissionais que Capel (2013) denomina de agentes auxiliares na produção do espaço urbano. No entanto, principalmente na primeira fase de expansão, compreende-se que eles não eram secundários no processo, pois era através desses profissionais que os proprietários fundiários conseguiam desenvolver os projetos de loteamento. Vale lembrar que entre 1978 e 1980 foram implantados 26 loteamentos, dos quais 15 eram de responsabilidade de pessoa física, ou seja, do proprietário da área, por isso, a necessidade de parcerias com empresas ou a contratação de profissionais para o desenvolvimento do processo de parcelamento. Dessa forma, constatou-se que no âmbito dos projetos desenvolvidos, dois profissionais (um engenheiro civil e um agrimensor) se destacaram pela quantidade de trabalhos efetuados, oito no total. Pressupõe-se que ambos não somente supriram a necessidade de responsáveis técnicos para os projetos, mas também utilizaram as relações de confiança estabelecidas com os proprietários das terras. Como indicado anteriormente, para algumas famílias locais, esse era um elemento importante para a definição de algum tipo de acordo econômico ou comercial. Um deles, inclusive, conforme foi possível averiguar, também realizou trabalhos para a Prefeitura de Mandirituba e foi candidato a vereador neste município.

Considerando que Fazenda Rio Grande tenha sido realmente um laboratório para implantação de loteamentos, pode-se afirmar que foram as experiências realizadas na primeira fase que determinaram as estratégias colocadas em prática por agentes produtores do espaço urbano ao longo dos anos e décadas seguintes. Obviamente que mudanças ocorreram, no entanto, certos elementos permaneceram os mesmos durante muito tempo. Nesse sentido, entende-se que o conhecimento das dinâmicas locais/regionais e a adaptação às situações de mudança foram essenciais

para o sucesso de algumas empresas no município, principalmente até o final da década de 2000. A partir de então, com o PMCMV, e a produção da moradia ligada a uma outra escala, novos elementos se sobrepuseram à dinâmica local existente, novos empresários entraram em cena e as estratégias tornaram-se mais complexas.

De todo modo, alguns elementos foram essenciais para que algumas empresas se destacassem em relação a outras: o estabelecimento de relações de confiança com os proprietários de terras em Fazenda Rio Grande (as alianças); o desenvolvimento de uma relação amigável com a classe política local; e, a disponibilidade de recursos para a implantação de loteamentos ou condomínios. O fato é que, considerando a produção de loteamentos, apenas 4 empresas foram responsáveis (ou participaram através de parcerias), por 58,2% do total de lotes implantados (Quadro 3).

QUADRO 3 – FAZENDA RIO GRANDE: EMPRESAS COM MAIOR PARTICIPAÇÃO NA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTOS E NA PRODUÇÃO DE LOTES (1978-2017)

EMPRESA	FUNDAÇÃO DA EMPRESA	ORIGEM DO CAPITAL	LOTEAMENTOS	LOTES	ÁREA PARCELADA (M²)
Investiterraz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1978	Curitiba/PR	15 = 9 próprios (1978, 1979, 1980, 1982, 1984) / 3 parcerias com empresas (1980, 2001, 2008) / 3 parcerias com pessoas físicas (1982, 1984, 1992)	7.130	4.083.309,01
AW Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1979	Curitiba/PR	19 = 16 próprios (1985, 1988, 1990, 1991, 1992, 1993, 1996, 1998, 2000, 2001, 2002, 2003) / 3 parcerias com empresas (2003, 2007, 2014)	5.068	2.691.490,42
Empreendimentos Imobiliários Paraíso Ltda.	1978	Curitiba/PR	8 = 4 próprios (1995, 1999, 2007, 2016) / 3 parcerias com empresas (2002, 2010, 2012) / 1 parceria com pessoa física (1999)	2.786	1.693.912,25
R. F. Participações Ltda.	2000	Curitiba/PR	4 = 4 parcerias com empresas (2012, 2013, 2014, 2015) ⁽¹⁾	2.721	1.948.428,06

FONTE: Plantas dos loteamentos, decretos municipais (1995 a 2017), Receita Federal (2017), Investiterraz Empreendimentos Imobiliários (2017).

NOTA: Pela impossibilidade de determinar a quantidade de lotes destinados às empresas nas parcerias, considerou-se o total de cada loteamento. Situação válida também para a área loteada. (1) As parcerias ocorreram na formação de novas empresas.

Concernente ao estabelecimento das relações de confiança, compreende-se que isso foi relevante principalmente até o final dos anos 2000. Até então, os proprietários fundiários buscavam vender suas terras ou efetuar parcerias com as empresas/empresários em que depositavam confiança. Entende-se que esse é um

dos motivos que fizeram com que duas empresas tenham se sobressaído entre o final da década de 1970 e os anos 2000.

Não foi possível determinar como se estabeleceu a relação entre os donos de terras em Fazenda Rio Grande e os empresários da Investiterras Empreendimentos Imobiliários Ltda. No entanto, as informações obtidas em entrevistas concedidas pelo fundador da AW Empreendimentos Imobiliários Ltda., senhor Antônio Wandscheer¹²⁸, a programas de televisão (NOSSA CIDADE, 2012; BAND ENTREVISTA, 2018), demonstram um pouco da construção das relações que se estabelecem entre agentes produtores do espaço urbano.

Dessa forma, segundo as entrevistas, em 1979, por convite de um familiar, começou a vender lotes em Fazenda Rio Grande para a empresa Investiterras, especificamente do loteamento Santa Fé, recém implantado. Para atuar como vendedor de terrenos, fundou a AW Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 1979, e uma de suas estratégias de venda compreendia a oferta de lotes a trabalhadores da CIC. A abordagem ocorria em frente a algumas das maiores indústrias da área, como a Bosch, por exemplo. Essa estratégia é similar às descritas por Bonduki e Rolnik (1982), pois diz respeito à promoção dos empreendimentos populares em locais que concentram possíveis compradores.

Sua atuação na venda de terrenos por alguns anos lhe permitiu conhecer bem a localidade de Fazenda Rio Grande, inclusive, os proprietários de terras. Assim, em 1985, por meio de uma parceria, implantou seu primeiro loteamento. A importância das relações estabelecidas localmente fica evidente em sua fala: “O primeiro parceiro nosso foi o Nhozinho [Francisco Claudino Filho], pai do Francisco Claudino, nosso amigo Chico Claudino, foi o primeiro que acreditou no nosso trabalho e fizemos uma parceria depois, nós tivemos parceria aí com a família do Vardo [Valdeni] Polli, fizemos vários loteamentos em parceria com eles [...]” (NOSSA CIDADE, 2012). As famílias Claudino e Polli eram proprietárias de terras em Fazenda Rio Grande em que a AW Empreendimentos Imobiliários Ltda. posteriormente implantou loteamentos, como Jardim São Francisco I, II, III, IV, Vila Claudino, Alcídio Claudino, Jardim Moriá I, Jardim Alto da Glória, dentre outros.

¹²⁸ O senhor Antônio Wandscheer foi prefeito de Fazenda Rio Grande entre 2001 e 2008; diretor técnico da COMEC de 2009 a 2010; deputado estadual entre 2010 e 2014; deputado federal de 2015 a 2018, tendo sido reeleito para a gestão 2019-2022.

Além disso, compreende-se que as relações estabelecidas e o conhecimento da realidade local contribuem para a formação de uma espécie de *know-how* na produção e na comercialização de loteamentos populares. Pressupõe-se que a experiência acumulada é, inclusive, repassada/compartilhada no interior de grupos de promotores imobiliários. Dessa forma, o senhor Antônio Wandscheer (AW Empreendimentos Imobiliários Ltda.) iniciou no setor imobiliário vendendo lotes produzidos por uma loteadora. A experiência adquirida e as relações locais de confiança o levaram a implantar vários loteamentos. Posteriormente, alguns de seus funcionários e/ou colaboradores também investiram em negócios imobiliários próprios. Um deles fundou a Imobiliária Panakol, em Curitiba e outro, a RM Imóveis¹²⁹ (NOSSA CIDADE, 2012), atualmente, uma das mais importantes imobiliárias de Fazenda Rio Grande.

O desenvolvimento de uma relação amigável com a classe política local é outro elemento considerado nesta pesquisa como hipótese explicativa do sucesso de algumas empresas em Fazenda Rio Grande. Embora isso seja discutido com um pouco mais de profundidade no item 4.3, se apresentarão algumas informações iniciais para evidenciar sua relevância. Conforme indicado no capítulo anterior, vários loteamentos foram aprovados pela municipalidade mesmo quando não atendiam o exigido em legislação. Isso pressupõe a convivência de determinadas gestões com certas empresas, o que é possível quando há uma afinidade ou uma convergência de interesses entre grupos políticos e empresariais. Do contrário, como poderia se explicar a aprovação de loteamentos em “capô de fusca”?

Essa articulação entre grupos políticos e empresariais não se restringe à infraestrutura dos loteamentos. As características do processo de parcelamento já demonstradas neste trabalho apresentam outros indicativos. A que outro motivo se poderia atribuir a “confusão” entre as formas jurídicas de loteamento e condomínio que implicou na “aprovação” de empreendimentos repletos de problemas que posteriormente tiveram que ser regularizados ou até hoje ainda não foram aprovados de fato? Do mesmo modo, há outra razão para explicar certas ampliações do perímetro urbano que parecem ter sido efetuadas para atender interesses de

¹²⁹ O proprietário desta imobiliária é neto de um dos pioneiros de Fazenda Rio Grande, o senhor José Miranda, agropecuarista e comerciante no município (ACINFAZ, 2015b). Isso reforça o afirmado sobre a importância do conhecimento da realidade local, do estabelecimento de relações e do entendimento do mercado popular de moradias.

determinados proprietários fundiários e/ou promotores imobiliários? Qual o interesse real da administração municipal em reduzir o tamanho mínimo do lote (situação revista depois)? Ou ainda, que motivos explicam a declaração de caráter social de alguns loteamentos privados que posteriormente foi questionada judicialmente, pois havia indícios do não cumprimento das exigências legais?

Se, por um lado, a relação amigável com a classe política local parece ter beneficiado determinados empresários ou proprietários de terras, por outro, a rivalidade, uma possível oposição ou o não aceitação de determinadas práticas, foram utilizadas para dificultar a aprovação de empreendimentos ou até mesmo não aprová-los. Tal situação está explícita nas falas de alguns entrevistados.

Foi, o prefeito na época era um, não vou falar o nome, aqui não cabe falar o nome de pessoas, mas vou falar o que aconteceu. Ele, eu fui falar com ele porque ele não aprovava um empreendimento meu. A declaração dele é que daquela caneta não saía tinta para aprovar um empreendimento meu. Eu nunca me envolvi com política, na época não era filiado a partido político, nada. [...]. E ele falou que, ainda desapropriou várias áreas minhas sem nenhuma necessidade [...] (maio/2018).

Tanto é que eles seguraram alguns loteamentos para liberar, mas não seguraram porque a intenção, seguraram porque era rixa política, “não vou liberar o teu loteamento”. Porque olha que coisa absurda, quem está no executivo tem domínio sobre o outro que é dono de imobiliária, dono de terreno, “não, não vou, porque você é meu rival político, aqui é meu adversário político, não vou liberar, mas se você vier conversar, algumas coisas que você fizer de bem para mim ou não for minha oposição, eu te libero” (março/2018).

Esses acontecimentos são, para os dois entrevistados citados, um tipo de prática coronelista que era comum em Fazenda Rio Grande, desde a época em que pertencia a Mandirituba até alguns anos depois de sua emancipação. O poder político, segundo os entrevistados, tinha consolidado uma estrutura de poder (autoritária)¹³⁰ que não utilizava necessariamente elementos técnicos para a resolução de determinadas questões, dentre elas, a aprovação de loteamentos. O importante era derrotar o seu opositor.

¹³⁰ As ações de alguns políticos que participaram de certas gestões municipais no período analisado por esta pesquisa mostraram-se nada democráticas. Ex-representantes do legislativo entrevistados relataram: proibição de manifestação, com o uso da força policial; não atendimento no posto de saúde de pessoas que não tinham transferido o título de eleitor para o município; uso de capangas para intimidação de opositores políticos; transferência do local de trabalho de servidores públicos como forma de retaliação; ameaças a lideranças, dentre outros.

Essas características autoritárias que perduraram por um tempo não são mais observadas na atualidade, no entanto, não significa que o poder político local não mais utilize meios (mesmo legais) para beneficiar certos grupos empresariais. Conforme indicou um empresário entrevistado, *“Eu acredito, no meu ponto de vista, não tenho prova física, material disso aí, mas eu acredito que tem sim, que tem pessoas que conseguem mais rapidez de aprovação, que talvez consigam coisas que outras pessoas não consigam”* (novembro/2017). Dessa forma, em razão, de tantos indicativos da relação entre grupos políticos e econômicos, no item 4.3 isso será discutido mais detalhadamente.

Além das relações de promotores imobiliários com proprietários fundiários e políticos locais, um outro elemento considerado nessa análise como importante para explicar o sucesso de algumas empresas em Fazenda Rio Grande é a disponibilidade de recursos. Aqui o aspecto econômico é fundamental, pois a implantação de um empreendimento, seja loteamento ou condomínio, demanda um volume grande de recursos: aquisição da área, desenvolvimento de projetos, implantação de infraestrutura, pagamento de taxas, salários de trabalhadores, contratação de empresas, etc. Ademais, vale lembrar que no caso dos loteamentos, geralmente, é a própria loteadora que financia os terrenos para os compradores. Isso significa que o retorno do investimento será a médio e longo prazo. Em relação aos condomínios, apesar do financiamento do PMCMV garantir, de uma certa forma, o retorno, é necessário se atentar também para o fato de que o volume de investimentos é muito maior (tendo em conta os grandes condomínios).

Considerando a implantação de um loteamento, Hajar e Rosset (2015) apresentam as estimativas dos custos que este tipo de empreendimento teria em Fazenda Rio Grande. De acordo com os autores, para a implantação de um loteamento hipotético com área total de 112.206,43 m³ (tamanho próximo ao do Green Izabel), em 2015, seriam necessários R\$ 11.522.584,74, sendo os custos distribuídos da seguinte maneira: terreno, 48,7%; projeto, 1,2%; infraestrutura, 24,2%; manutenção, 2,3%; impostos, 14,2%; e, corretor/custos de vendas, 9,5%.

Por isso, compreende-se que para algumas empresas foi importante para o seu crescimento e consolidação ter iniciado suas atividades em um momento que pouco se cobrava de infraestrutura e que as terras eram mais baratas. Os investimentos eram menores e com a rápida comercialização dos imóveis (mesmo que financiados), em razão do elevado crescimento populacional, o retorno era a mais

curto prazo. Isso permitia realizar rapidamente novos investimentos, tanto é que, como pode ser observado no Quadro 3 há lançamentos de loteamentos de uma mesma empresa em curto intervalo de tempo. O capital acumulado a partir de um empreendimento permitia investir logo na sequência na implantação de outro.

Também não se pode deixar de citar a importância das parcerias para contornar a dificuldade de obtenção dos recursos necessários à implantação de um empreendimento imobiliário, principalmente aqueles referentes à aquisição do terreno, o item que tem o maior peso no custo total. Das formas simples de associação entre empresas e proprietários fundiários ou somente entre empresas, elas evoluem para formas mais complexas (isso será abordado posteriormente). De todo modo, as parcerias sempre foram importantes para viabilizar a implantação de empreendimentos residenciais em Fazenda Rio Grande, situação apreendida nas falas de empresários, bem como nas informações apresentadas sobre as empresas com maior participação na implantação de loteamentos e produção de lotes (Quadro 3).

No entanto, se os custos de um empreendimento são elevados, sendo necessário um volume considerável de recursos, o retorno também é. Hajar e Rosset (2015) fazem estimativas de qual seria o lucro obtido com o loteamento hipotético implantado em Fazenda Rio Grande. Os autores consideram um período de venda de três anos em que a cada ano o preço do metro quadrado aumenta. Do mesmo modo, levam em conta apenas a comercialização à vista, sem parcelamento, o que ampliaria de modo significativo o preço final dos terrenos¹³¹. Dessa forma, tendo em vista os gastos efetuados e a receita decorrente das vendas, o lucro seria de R\$ 15.702.415,26, portanto, muito superior ao investimento inicial efetuado. Embora esses resultados sejam estimativas feitas em um estudo de implantação de loteamento, demonstram sua lucratividade, explicando o interesse de investimento que empresários do setor imobiliário têm em realizar, bem como também de outras frações de capital. O capital excedente de outros circuitos de acumulação pode ser direcionado para o secundário, tanto na implantação de loteamentos quanto de condomínios.

¹³¹ Por exemplo, conforme informações prestadas por um corretor de imóveis, em novembro de 2017, um terreno de 6,00 x 21,00 metros, no Jardim Brasil, da AW Empreendimentos Imobiliários Ltda., à vista, era comercializado por R\$ 64.900,00. Caso o comprador optasse em fazer parcelado, seria a entrada de R\$ 3.500,00 mais 240 mensais de R\$ 599,16, totalizando R\$ 147.298,40.

A lucratividade elevada de empreendimentos residenciais explica porque profissionais de outras áreas, tais como dentistas, médicos, advogados (e até políticos), criem ou participem de empresas responsáveis pela implantação de loteamentos e condomínios na periferia. Essa situação já foi indicada no capítulo anterior, quando se apresentou um fragmento de entrevista com um proprietário de um imobiliária de Fazenda Rio Grande. Isso foi abordado também por um proprietário de uma construtora, segundo o qual, o aquecimento do setor imobiliário, a partir de meados dos anos 2000, atraiu muitas pessoas não ligadas ao segmento (médicos, advogados), mas que tinham dinheiro para investir em incorporação imobiliária (março/2017).

O PMCMV potencializou a atração de capital de outras frações, no entanto, isso não significa que na produção de loteamentos isso fosse antes inexistente. Em Fazenda Rio Grande constatou-se que tanto na produção de loteamentos quanto de condomínios há participação de outras frações, embora seja maior nessa última. Assim, identificou-se que a incorporadora MAG Empreendimentos Imobiliários Ltda. tem como principal sócio um médico residente em Curitiba; essa empresa participou da implantação dos loteamentos Residencial Suzuki (2001) e Residencial Nitta (2008). A A.L.O.S. Empreendimentos Imobiliários Ltda., já teve em seu quadro societário uma empresa pertencente ao ex-deputado federal Osmar S. Bertoldi (O S B Empreendimentos Imobiliários Ltda.). A A.L.O.S. Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi responsável pela produção de 19 condomínios (com dez ou mais unidades), totalizando 769 casas, além de participar do quadro societário da Alice Honjo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a qual está construindo o Condomínio Alice Tieko IV, com 395 unidades.

Também não pode deixar de ser citados os empresários ou grupos empresariais que atuam em vários setores, sendo um deles, o imobiliário. Tais casos não se referem ao investimento do capital excedente em um momento específico, mas de estratégia de diversificação de atividades ao longo do tempo. Nesse sentido, reconheceu-se essa prática em empresários originários de algumas famílias pioneiras em Fazenda Rio Grande que, além de investimentos no imobiliário, também têm em outras áreas. Um deles, por exemplo, atua na incorporação de imóveis, na alimentação (restaurantes) e no abastecimento de combustíveis. No entanto, essa maior diversificação de negócios é mais comum nas situações em que empresários trabalham com a construção de casas em condomínios, pois os investimentos podem

ser bem menores do que com loteamentos; há maior diversidade no tamanho dos empreendimentos.

A produção de condomínios em Fazenda Rio Grande não representou somente uma possibilidade de investimentos de capital excedente, mas também resultou na diversificação no conjunto dos que estão envolvidos na produção do urbano. Se na primeira fase de expansão urbana destacaram-se os proprietários fundiários e empresas loteadoras, bem como suas parcerias, nas décadas seguintes, as empresas passaram a assumir o comando do processo, tanto é que foi reduzindo-se gradualmente a participação dos proprietários de terras na implantação de loteamentos ao longo dos anos. No entanto, apesar dessa mudança, poucas empresas ainda continuavam concentrando a produção desses empreendimentos. Com o início do PMCMV, o apoio à produção e a disponibilização de financiamento bancário, a realidade alterou-se: aos antigos agentes produtores somaram-se novos, do mesmo modo que novas estratégias juntaram-se às existentes, tornando mais complexo esse vetor de expansão periférica. Se antes, os responsáveis pelos empreendimentos eram mais facilmente identificados, com a proliferação dos condomínios, isso tornou-se mais difícil.

Isso ocorre por alguns motivos. A produção dos condomínios decorre da ação de um grupo bastante diverso de promotores imobiliários. Assim, as empresas diferem-se pelo seu tamanho, o porte dos empreendimentos (de duas a mais de 400 unidades), tempo de atuação, experiência na produção de moradia popular, conhecimento da realidade do município, atuação em outras cidades, etc. Então, por exemplo, enquanto a Lucknow Empreendimentos e Participações Ltda., fundada em 2012, pelos mesmos sócios da Infra Engenharia e Consultoria Ltda. (responsável por pelo menos outros seis empreendimentos maiores em Fazenda Rio Grande), atua na produção de condomínios com duas casas apenas, a CasaAlta Construções Ltda., fundada em 1977, em Curitiba, tem grande experiência na produção em série de moradias populares. Em Fazenda Rio Grande construiu o maior condomínio, o Gralha Azul Residencial Clube, com 496 apartamentos, um dos poucos empreendimentos verticais da cidade. Essa empresa cresceu 1.500% nos primeiros cinco anos do PMCMV e foi considerada uma das principais construtoras do programa, atuando em várias unidades da federação (OSCAR, 2014).

Além da heterogeneidade, há um conjunto maior de estratégias colocadas em prática para assegurar a reprodução do capital. O conhecimento do mercado de terras

local, as vinculações políticas e a existência de capital disponível são ainda importantes, em maior ou menor medida, no entanto, um outro elemento soma-se a esses, o que se refere à organização jurídica das empresas: reunião em uma nova razão social de duas ou mais empresas, criação de SPE (Sociedade de Propósito Específico), dentre outros. No caso de condomínios, essas organizações jurídicas são mais comuns, no entanto, também são observadas em loteamentos mais recentes. Assim, a criação de uma nova empresa a partir da associação de outras foi uma estratégia utilizada para a implantação dos loteamentos Green Field, Green Portugal I e II e Green Maria, vinculados à marca Green Loteamentos¹³², ou ainda como no caso da A.L.O.S. Empreendimentos Imobiliários Ltda., responsável pela implantação de inúmeros condomínios. Não se trata das parcerias entre duas ou mais empresas para a viabilização de um empreendimento, cada uma mantendo sua independência jurídica e econômica, mas da associação e da criação de uma nova.

Em relação à SPE, observa-se que esse tipo de sociedade, em Fazenda Rio Grande, passou a estar presente somente a partir de 2012, inicialmente na implantação de alguns condomínios e mais recentemente, na de loteamentos. De acordo com Souza (2014), a SPE é um tipo de empresa criada com um objetivo bem específico, como a construção de um condomínio ou a implantação de um loteamento. Após a finalização do empreendimento, encerra-se a empresa. Nesse tipo de sociedade, ainda segundo a autora, há maior segurança para investidores, financiadores e compradores porque o patrimônio dos demais sócios e negócios das empresas envolvidas é isolado, a SPE possui autonomia patrimonial. Assim, se outros negócios ligados aos sócios (pessoas físicas ou jurídicas) passarem por problemas financeiros ou jurídicos, isso não afetará o empreendimento desenvolvido pela SPE.

¹³² Duas observações são importantes a respeito das empresas vinculadas à marca (ou grupo) Green. Primeiramente, na implantação do seu primeiro empreendimento em Fazenda Rio Grande, o Green Field, em 2012, a empresa criada (Green Field Empreendimentos Imobiliários Ltda.) contava em seu quadro societário com diversas empresas, dentre elas, uma com experiência no município, a Empreendimentos Imobiliários Paraíso Ltda. Ou seja, isso reforça o afirmado diversas vezes neste trabalho a respeito da necessidade de vinculações locais. Nos outros loteamentos implantados posteriormente, essa empresa já não fez mais parte do quadro societário, indicando que o Grupo Green, possivelmente, já não necessitava mais dessa intermediação local. Em segundo lugar, esse grupo atua na implantação de empreendimentos residenciais, industriais e de logística em diversos municípios e é formada por várias empresas (a principal é a R.F. Participações Ltda). Uma delas, a Green Logística Ltda., foi alvo de investigação do Ministério Público do Estado do Paraná por supostas irregularidades no recebimento da concessão de licenças ambientais para a instalação de um pátio de caminhões, em Paranaguá/PR (MP-PR, 2017). A respeito da denúncia, Pereira (2018) apresenta um abrangente levantamento de informações. Sobre outras investigações que envolvem o grupo Green recomenda-se a leitura de Brandt e Affonso (2018).

Em Fazenda Rio Grande, constatou-se que são sobretudo as empresas ligadas ao grupo R. Gubert (originado da empresa Investiterras Empreendimentos Imobiliários Ltda.), que utilizam esse formato de sociedade, tal como foi no caso dos condomínios Guaporé Residence, Del Rey Residence I, II e III, Águas Claras, Monte Carlo e Lady Laura, além dos loteamentos Sol Nascente e Bosque das Araucárias.

O que também dificulta a identificação dos agentes produtores do espaço urbano, é que há empresas que não buscam relacionar o seu nome aos empreendimentos. Enquanto nos loteamentos, o nome da loteadora geralmente sempre está em evidência, sobretudo porque financia os terrenos, nos condomínios isso não é uma preocupação central, obviamente que com exceções. No âmbito do PMCMV, os financiamentos são efetuados por instituições bancárias, geralmente a CEF, e as vendas intermediadas por imobiliárias. Dessa forma, muitos compradores só sabem qual a empresa que produziu sua moradia quando assinam o contrato de financiamento.

Ressalta-se que, de acordo com a lei que dispõe sobre condomínios e incorporações imobiliárias (Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964), nenhuma incorporação poderá ser colocada à venda sem a indicação expressa do incorporador, inclusive seu nome deve ser mostrado no local de construção. Também, a utilização de recursos do programa de apoio à produção exige a inserção de placa no local das obras com identificação do empreendimento (agentes participantes, valor total, quantidade de unidades, início e término da obra). No entanto, verifica-se que nem sempre essas exigências são cumpridas; o “anonimato” da empresa responsável pela incorporação é observado em folhetos de propaganda e até em canteiros de obras¹³³ (Figura 18).

Entende-se que o anonimato, mesmo sendo irregular, é uma estratégia adotada por alguns empresários. Nesse sentido, parte-se do pressuposto que, como o PMCMV garante a demanda necessária para os imóveis produzidos, na medida em que financia as moradias para os futuros compradores, alguns empresários não têm interesse em vincular seu nome a determinados empreendimentos, seja porque a empresa foi criada para a viabilização de uma única incorporação, seja porque

¹³³ Em atividades de campo, foram observadas obras de condomínios em que não era possível o reconhecimento da empresa. A identificação ocorreu somente após conversas com trabalhadores das obras. Além disso, também houve uma situação em que uma corretora se mostrou relutante em revelar qual era a empresa responsável pelo condomínio dos terrenos que ela comercializava.

pretende-se relacionar sua marca a outros tipos de construção (de padrão mais elevado, por exemplo), ou, seja porque pode estar dentro do conjunto de empresas que um construtor definiu como “[...] *apenas movidas pelo dinheiro* [...]”, em que não há real preocupação com a qualidade das obras (março/2017).

FIGURA 18 – FAZENDA RIO GRANDE: ANONIMATO DE INCORPORADORES EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

ASTURIAS
VISITE DECORADO

FINANCIAMENTO PELA **CAIXA**
Minha Casa Minha Vida

NÃO PAGUE ALUGUEL!
Invista em Imóveis.

(41) 3627-3016 / 99992-8990 / 99654-4778

RESIDENCIAL ASTURIAS
Av. Brasil, 797 - Fazenda Rio Grande/PR

LANÇAMENTO
Rua Rio Tejo, 740 | Bairro Iguaçu | Fazenda Rio Grande | PR

Reserve a sua unidade

REALIZE O SONHO DA CASA PRÓPRIA

IMÓVEIS
de 2 e 3 Quartos

ÓTIMA LOCALIZAÇÃO
Próximo a hospital, linha de ônibus, escola, supermercado e posto de gasolina

AGENDE UMA VISITA

FONTE: Folhetos de propaganda distribuídos no Feirão da Casa Própria e do Carro Novo, realizado em Fazenda Rio Grande, em agosto de 2018.

NOTA: As ilustrações apresentam somente a frente dos folhetos, no entanto, em seus versos também não há informações sobre as incorporadoras responsáveis.

Porém, se essa é uma estratégia de alguns, outros percebem isso de maneira totalmente contrária. Há empresas que cresceram consideravelmente a partir da implantação de empreendimentos em Fazenda Rio Grande e utilizam isso para alavancar suas marcas, inclusive expandindo suas atividades para outras cidades. É o caso da Construtora e Incorporadora Pride S.A. (originalmente criada como sociedade limitada), com sede em Curitiba. A empresa foi definida como a PME (Pequena e Média Empresa) que mais cresceu no país em receita líquida, média de 176% a.a., entre 2013 e 2015 (DELOITTE/EXAME, 2016). Nesse período, a empresa foi responsável pela construção de 384 casas, em 11 condomínios diferentes, em Fazenda Rio Grande, todos pelo PMCMV. Além do controle de despesas e a busca

para entregar as obras nos prazos, o que antecipa os pagamentos (BERTÃO, 2016), a empresa também tem utilizado para manter o crescimento, a estratégia de captação de recursos com pequenos investidores. Para isso, é importante dar visibilidade para seus empreendimentos efetuados ou em fase de projeto. Desde 2012, já foram captados mais de R\$ 46,5 milhões em investimentos (PRIDE, 2018) e a empresa mantém-se entre as cem PME que mais crescem no país (DELOITTE/EXAME, 2017 e 2018).

Considerando as transformações que ocorreram ao longo do tempo na dinâmica de produção de empreendimentos residenciais populares em Fazenda Rio Grande, verifica-se que houve uma ampliação representativa na quantidade de empresas. Dessa forma, se a produção dos atuais 105 loteamentos aprovados envolveu 39 empresas em quarenta anos, a dos 237 condomínios com dez ou mais unidades, representou a possibilidade de negócios para 98 empresas em um período de pouco mais de dez anos, isso desconsiderando os casos em que não foi possível sua identificação¹³⁴. Além disso, se somasse a esse total os empreendimentos com menos de dez unidades, a quantidade de empresas seria ainda muito maior.

No entanto, essa inserção de mais promotores imobiliários na produção da periferia não significou que as empresas tenham obtido resultados semelhantes. Entende-se que alguns exemplos apontados ao longo do texto já demonstram isso. Enquanto algumas produziram poucas unidades, outras tiveram participação bem mais expressiva. Tal como na implantação de loteamentos, algumas empresas se destacam na produção de moradias em condomínios (Tabela 19).

Embora os dados sejam relativos apenas às empresas com maiores participações, algumas observações podem ser efetuadas. Assim, inicialmente, distingue-se o tamanho dos empreendimentos. Enquanto algumas empresas se sobressaem na construção de unidades por implantar diversos condomínios, outras se destacam na produção de grandes empreendimentos, com centenas de casas ou apartamentos. Conforme pode ser observado, os maiores condomínios foram implantados por empresas com mais tempo de atuação nas áreas de incorporação e/ou construção. Entende-se que isso se explica pela necessidade de experiência,

¹³⁴ Esse levantamento considerou apenas a empresa que aparece como responsável (proprietária) pelo empreendimento, portanto, não estão incluídas aquelas que integram a sociedade ou que realizaram parceria em uma das fases do projeto. Além disso, não se obteve a informação de empresa responsável para todos os condomínios, somente para 195.

bem como pela própria disponibilidade de vultuosos recursos. Se um loteamento requer uma quantidade representativa de investimentos, conclui-se que na implantação de um condomínio grande isso amplia-se consideravelmente. Dessa forma, empresas mais jovens e que não possuem relação com outras mais antigas geralmente optam pela implantação de empreendimentos menores.

TABELA 19 – FAZENDA RIO GRANDE: EMPRESAS COM MAIOR PARTICIPAÇÃO NA PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

EMPRESA	FUNDAÇÃO	SEDE	CONDOMÍNIOS	UNIDADES	ÁREA (M²)
A.L.O.S Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2011	Curitiba/PR	19	769	97.684,4
Trocon Engenharia Civil Ltda.	1991	Curitiba/PR	4	642	117.570
Ousadia Administradora e Incorporadora de Bens S.A.	1978	Curitiba/PR	6	623	93.526,17
Tropical Incorporações de Imóveis Ltda.	2010	Curitiba/PR	5	540	97.067,38
CasaAlta Construções Ltda.	1977	Curitiba/PR	1	496	49.500
Infra Engenharia e Consultoria Ltda.	2002	Curitiba/PR	6 ⁽¹⁾	481	60.165,16
Rottas Construtora e Incorporadora Ltda.	2010	Curitiba/PR	4	463	45.090,69
Construtora e Incorporadora Bouw Ltda.	1996	São José dos Pinhais/PR	1	440	69.510
Elio Winter Incorporações Ltda.	1998	Curitiba/PR	1	432	84.610
Construtora e Incorporadora Pride S.A.	2002	Curitiba/PR	12	407	77.426,11
Nosso Lote Empreendimentos Imobiliários	2008	Fazenda Rio Grande/PR	4	398	70.516,28
Alice Honjo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	2016	Curitiba/PR	1	395	45.100
J.M.D.G. Loteamentos Ltda.	2001	Curitiba/PR	2	373	66.950
M M Arruda & Cia. Ltda.	1971	Pinhais/PR	1	311	39.440

FONTE: PMFRG (2013), Receita Federal (2017), Páginas de Internet das empresas, Licenças ambientais e de instalação publicadas no Diário Oficial do Município de Fazenda Rio Grande, Cidadão Web PMFRG (2018) e pesquisa direta.

NOTAS: Totais estimados com base nas diversas fontes de pesquisa. Não foram considerados os condomínios de terrenos ou os projetos em que as obras ainda não foram iniciadas. (1) Empreendimentos em parceria com a Blue Empreendimentos – Eireli.

No caso da SPE indicada na tabela, ainda que se trate de uma empresa bastante nova, há em seu quadro societário uma construtora fundada na década de 1990 com experiência em obras de infraestrutura e em incorporações imobiliárias, a Paviservice Engenharia e Serviços Ltda. Aliás, todas as SPE criadas para a implantação de grandes condomínios, em Fazenda Rio Grande, têm/tinham em seu quadro societário empresas (ou empresários) com experiência na incorporação imobiliária, sobretudo voltada para a moradia popular. A Investiterras Empreendimentos Imobiliários e/ou seus proprietários, por exemplo, integram as SPE

criadas para a construção dos condomínios Águas Claras, Del Rey I, II e III, Guaporé, Lady Laura e Monte Carlo, que juntos totalizam 933 unidades residenciais. Além disso, não são incomuns as situações em que empresários com experiência no mercado imobiliário de Fazenda Rio Grande criem mais empresas (excetuando-se SPE) para implantar novos empreendimentos nessa cidade. É o caso da Tropical Incorporações de Imóveis Ltda. que tem em seu quadro societário empresários ligados à Empreendimentos Imobiliários Paraíso Ltda. Tanto a Investiterras quanto a Paraíso estão entre as principais loteadoras de Fazenda Rio Grande (Quadro 3).

Se, de um lado, essas informações demonstram que empresas com mais experiência no segmento da moradia popular são importantes para a implantação de grandes projetos, de outro, indicam também que, pela diversidade dos tamanhos de condomínio, o PMCMV foi decisivo para que novos promotores imobiliários também se inserissem no processo de produção da periferia metropolitana. Dessa forma, se o início da expansão urbana em Fazenda Rio Grande representou a possibilidade de negócios lucrativos para empresas criadas naquele momento, afinal, das 39 loteadoras identificadas, 19 foram fundadas nas décadas de 1970 ou 1980, a instauração do PMCMV não teve efeito diferente. Considerando as 98 empresas identificadas responsáveis pela construção de unidades residenciais em condomínios, 51 foram criadas em 2009 e anos seguintes¹³⁵. Do mesmo modo, sua participação na quantidade de unidades construídas não é negligenciável. Mesmo que se subtraíam o que foi produzido pelas SPE (responsáveis por grandes empreendimentos e que têm em seu quadro societário empresas mais antigas), ainda assim, as empresas fundadas a partir de 2009 foram responsáveis pela construção de 29,1% do total de casas/apartamentos/sobrados presentes nos condomínios com dez ou mais unidades. Caso se considerem os empreendimentos menores a isso, a participação de empresas criadas após o início do PMCMV é muito maior¹³⁶.

Pelo exposto até o momento, é possível inferir que a produção da moradia popular tem sido um nicho explorado por um grupo heterogêneo de incorporadores que veem na periferia a possibilidade de realizar negócios lucrativos e assegurar a

¹³⁵ Salienta-se que foram identificadas 98 empresas, porém, de duas delas não se conseguiu a data de fundação e a cidade de origem. Isso ocorreu porque não se obteve seus respectivos números de CNPJ. Além disso, também estão contabilizadas as SPE criadas no período, sete no total.

¹³⁶ Uma seleção aleatória de vinte pareceres de avaliação efetuados pela Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária da PMFRG, relativos ao ano de 2017 e a empreendimentos com menos de dez unidades, permitiu identificar vinte empresas diferentes, todas fundadas após o início do PMCMV.

reprodução do capital imobiliário. Enquanto alguns aproveitam oportunidades específicas, como o PMCMV, inclusive com o investimento de capital excedente de outras frações, outros adaptam-se a cada momento. É isso que explica o fato de empresas e empresários terem iniciado suas atividades em Fazenda Rio Grande com a implantação de loteamentos, posteriormente passaram a investir maciçamente em condomínios, para então, voltar aos loteamentos novamente. É a tentativa de manter a continuidade do processo de reprodução do capital imobiliário.

Importante salientar que, conforme indicou um proprietário de imobiliária, se até 2014, aproximadamente 80% dos imóveis comercializados eram produtos da construção civil (PMCMV), a partir de então, o percentual foi se reduzindo. Quando entrevistado, em 2017, o empresário estimou que as vendas de moradias prontas representavam somente metade das vendas, sendo o restante de lotes. Para ele, um dos motivos principais para essa redução foi o aumento das exigências para aprovação do financiamento bancário, em contraposição às facilidades de compra de terreno em que o parcelamento da dívida é realizado diretamente com a loteadora, mesmo que isso signifique para o comprador arcar com juros maiores¹³⁷. Sua fala representa bem a dinâmica do mercado imobiliário popular e a consonância dos promotores imobiliários com cada conjuntura, especificamente a atual: *“Como o mercado ele não para, hoje alguns loteadores preferiram fazer o parcelamento direto com o cliente”* (novembro/2017).

Além disso, vale lembrar que o loteamento não tem somente como comprador o futuro morador, mas também incorporadores interessados em construir pequenos condomínios, tanto é que o próprio desenho dos terrenos foi alterado de modo a possibilitar maior aproveitamento. Talvez seja isso que explique o fato do grupo Green, por exemplo, ter se dedicado quase que exclusivamente à implantação de loteamentos, mesmo no período de grande expansão do PMCMV.

Outro elemento fundamental para compreender a produção da moradia em Fazenda Rio Grande como processo articulado à reprodução do capital imobiliário e à metropolização é a identificação do local de origem das empresas que atuam nessa cidade. Nessa perspectiva, como pode ser observado nos gráficos da sequência, predominam as empresas com origem na cidade de Curitiba, tanto para a implantação de loteamentos quanto a de condomínios.

¹³⁷ De acordo com esse empresário, enquanto no financiamento das casas pelo PMCMV o juro anual se situa entre 5 e 6%, dos terrenos é aproximadamente de 12% ao ano (novembro/2017).

GRÁFICO 8 – CIDADE DE ORIGEM DAS EMPRESAS LOTEADORAS

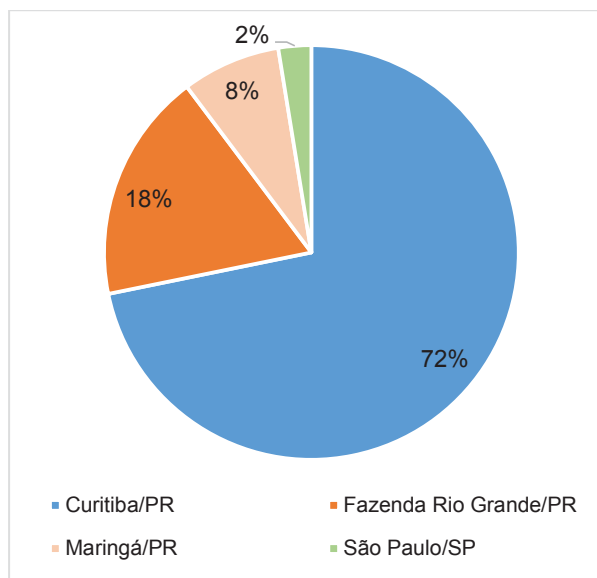
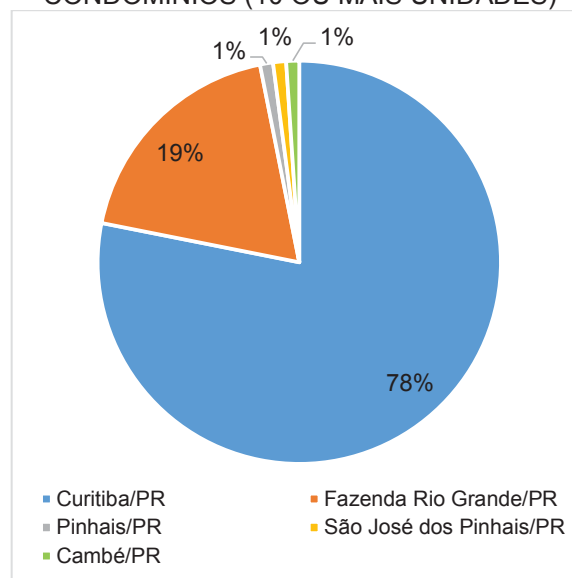


GRÁFICO 9 – CIDADE DE ORIGEM DAS EMPRESAS PRODUTORAS DE CONDOMÍNIOS (10 OU MAIS UNIDADES)



FONTE: Receita Federal (2017, 2018) e pesquisa direta.

Primeiramente, é possível observar que apesar da heterogeneidade dos promotores imobiliários, da diferença de estratégias e tipos de empreendimentos produzidos, há uma dinâmica local/regional que favorece a reprodução do capital que se origina no espaço metropolitano, notadamente, em Curitiba. Assim, Fazenda Rio Grande, não é somente o lugar em que é possível a obtenção da moradia no mercado formal pelas pessoas com rendimentos menores; é também o local em que os negócios são possíveis para um conjunto de empresários/empresas que exploram o segmento popular de moradias na metrópole.

O predomínio quase absoluto de empresas com sede na metrópole é uma característica peculiar desse vetor de expansão periférica. Diferentemente de outras partes da metrópole em que também há expansão do segmento imobiliário econômico, em Fazenda Rio Grande, não há participação de grandes construtoras nacionais sediadas fora do Paraná, como a MRV Engenharia e Participações S.A., por exemplo. Ressalta-se que essa empresa possui empreendimentos em Araucária, Curitiba e São José dos Pinhais, além da perspectiva de projetos futuros em Almirante Tamandaré, Campo Largo e Colombo (MRV, 2018).

Essa especificidade, segundo um dono de imobiliária entrevistado, se relaciona ao fato de que as grandes construtoras/incorporadoras nacionais têm como produto principal os apartamentos e, em Fazenda Rio Grande, “[...] o público ainda *prefere loteamento e casa*”. Para ele, nessa cidade, há um estoque grande de

loteamentos, de casas¹³⁸ e de terras disponíveis para a implantação de mais empreendimentos horizontais; não haveria demanda, pelo menos por enquanto, para o produto oferecido por tais empresas. Ademais, sua fala também evidencia o que já foi afirmado diversas vezes nesse trabalho, a importância do poder público municipal como agente ativo do processo. Segundo o empresário, “[...] *é o setor público que acaba ajudando, junto com o setor privado, a direcionar a cidade. Abriu demais, ainda não tem espaço para uma concorrência, seria injusto [...]*” (novembro/2017). Sua fala revela não apenas a noção do direcionamento dado ao crescimento da cidade, mas também a do tipo de ocupação e dos agentes privilegiados no processo. Assim, certas ampliações do perímetro serviram para atender demandas de proprietários fundiários e promotores imobiliários que tinham claros interesses na implantação de loteamentos, na ocupação horizontal. Foi esse modelo que perdurou e se consolidou. Também revela que a produção e o mercado de moradias são dominados por determinados agentes e grupos, afinal, não há lugar para concorrência na implantação de grandes projetos.

Nesse processo de consolidação de determinados grupos e agentes em Fazenda Rio Grande, empresas sediadas em Curitiba tiveram papel fundamental. Dessa cidade é originária a maior parte das empresas que atuam em Fazenda Rio Grande e, dentre elas, algumas se destacam pela participação expressiva na quantidade de lotes e moradias construídas. Apenas as 4 indicadas no Quadro 3 participaram da implantação de 42,9% dos loteamentos. Do mesmo modo, as empresas de Curitiba mencionadas na Tabela 19, construíram 38% das unidades em condomínios com mais de 300 unidades. Se se consideram todos os empreendimentos com dez ou mais unidades, o percentual da participação das de Curitiba na construção se eleva para 84,5%.

Esses dados revelam elementos importantes do processo de produção do espaço na metrópole, com implicações diretas para sua conformação. Enquanto grandes construtoras/incorporadoras de atuação nacional investem e se sobressaem

¹³⁸ O fato é que realmente predominam os empreendimentos horizontais na cidade, embora novos condomínios de blocos de apartamentos estejam sendo construídos, tal como o Residencial América, com 168 unidades, uma construção da Paviservice Engenharia e Serviços Ltda. para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS). Além desse residencial, a Paviservice irá construir também em terrenos vizinhos ao Residencial América mais 372 apartamentos. Esses empreendimentos são resultado do chamamento público para apresentação de projetos de habitação de interesse social em terrenos de propriedade do FMHIS. Chama a atenção que esses empreendimentos são destinados para inscritos no cadastro habitacional do município que estão na faixa 2 do PMCMV (PMFRG, 2018a), além de estarem sendo comercializados em feirões de imóveis e por imobiliárias.

na produção de edifícios residenciais sobretudo em algumas áreas de Curitiba, acentuando a verticalização e a densificação (FERNANDES e FIRKOWSKI, 2014), empresas de capital local são as principais responsáveis pela expansão urbana periférica, marcada notadamente pela ocupação horizontal. Nesse processo, nos últimos anos, ainda que haja diferenças consideráveis e expressivas entre os empreendimentos do centro em comparação aos da periferia metropolitana, há uma certa reprodução de modelos de moradia, destacando-se os condomínios. Esse tipo de empreendimento, em especial o fechado, expressa a reprodução de modelos, no entanto, como já discutido, com inúmeras adaptações e reduções até se chegar a um com características específicas de moradia periférica.

Concernente ao conjunto das empresas que atuam em Fazenda Rio Grande, parte-se do pressuposto de que o entendimento das dinâmicas locais e metropolitanas foi um fator importante para que as sediadas nessa cidade também se destacassem na produção de loteamentos e/ou condomínios. A respeito disso e considerando a implantação de loteamentos, a maioria foi fundada a partir da década de 1990, ou seja, após a estruturação do tipo de ocupação e do mercado de moradias na cidade. Pelo que foi possível levantar, muitas têm como característica possuírem em seu quadro societário os antigos proprietários fundiários da área do empreendimento.

Em relação às que atuam na construção de moradias em condomínios, verifica-se que foram fundadas sobretudo após o início do PMCMV, ou seja, das 18 empresas identificadas de Fazenda Rio Grande, 11 iniciaram suas atividades em 2009 ou anos posteriores. Os agentes que comandam essas empresas são diversos, pois dizem respeito a: ex-secretários municipais, proprietários fundiários, empresários locais que também atuam em outras áreas (serviços, comércio), familiares de políticos, empresários do setor imobiliário, dentre outros. Há ainda, empresários de Curitiba que se dedicam também a outros setores econômicos, dando indícios de que a criação de uma empresa de incorporação em Fazenda Rio Grande parece estar ligada à possibilidade de investimento de capital excedente: são empresas jovens que construíram pequenos e médios condomínios, sobretudo no período de maior crescimento do setor imobiliário.

No que se refere às outras cidades que aparecem como sedes de empresas com empreendimentos em Fazenda Rio Grande, são necessárias algumas observações. Nesse sentido, empresas de São Paulo e Maringá foram responsáveis pela implantação de loteamentos mais antigos. A de São Paulo, a Companhia Urano

de Capitalização S.A., produziu os já citados Parque Verde de Curitiba e o Parque Verde da Cascata, os quais tinham uma concepção mais voltada ao lazer e/ou para uma segunda residência. Já as três empresas de Maringá (todas da mesma família) atuaram na primeira fase de expansão urbana em Fazenda Rio Grande; suas estratégias eram similares às das demais empresas daquele momento e diziam respeito ao parcelamento de áreas rurais e desconexas da área urbana com uma série de problemas de infraestrutura. O Jardim Colonial, citado inúmeras vezes nesse trabalho, é um desses loteamentos; o outro é o Jardim Brilhante. Uma dessas empresas, a Construtora Vicky Ltda., é definida por Ströher e Souza (2011) como uma das principais loteadoras de Sarandi/PR desde a década de 1970. O modo de implantação dos loteamentos no norte do Paraná, descrito pelas autoras, não difere do que foi realizado em Fazenda Rio Grande.

Concernente às empresas de Pinhais e São José dos Pinhais, elas se inseriram mais recentemente na produção de empreendimentos. Compreende-se que sua atuação em Fazenda Rio Grande demonstra a importância do processo de metropolização para o capital imobiliário. Dessa forma, a metropolização não somente amplia o espaço da vivência cotidiana, mas também a possibilidade de aumentar a reprodução do capital, até mesmo pela exploração de novos nichos. A M M Arruda & Cia. Ltda., de Pinhais, e a Construtora e Incorporadora Bouw Ltda., de São José dos Pinhais, são empresas com uma certa experiência na incorporação e construção, inclusive com empreendimentos mais voltados para a classe média, sendo alguns o que Shimbo (2010) define como segmento econômico. De acordo com o que pôde ser levantado em suas respectivas páginas de Internet, os condomínios horizontais construídos em Fazenda Rio Grande foram os primeiros desse tipo realizados pelas duas empresas. Assim, na metrópole, Fazenda Rio Grande tem sido a fronteira periférica para experimentos e apostas do capital imobiliário. Não se pode ignorar que os dois empreendimentos dessas empresas totalizam 751 casas.

Essa noção de fronteira para o capital imobiliário abrange os novos nichos explorados por empresas consolidadas e também as atividades realizadas por aquelas recém-fundadas. Em outro momento do texto, falou-se sobre os loteadores e proprietários fundiários, porém, passam também a integrar o conjunto de agentes que atuam na produção do urbano em Fazenda Rio Grande, as construtoras e incorporadoras relacionadas à produção de moradias pelo PMCMV. Vale lembrar que várias empresas foram criadas após o início desse programa, enquanto algumas são

formadas por incorporadores experientes na produção de moradias populares, outras não. Nesse contexto, para alguns empresários que se inserem na dinâmica de produção do espaço através da moradia, no espaço metropolitano, Fazenda Rio Grande aparece como um local possível para os que não possuem alta capacidade inicial de investimento. Porém, o retorno obtido pode não somente permitir a ampliação da escala de atuação, mas também o investimento do capital excedente em mais empreendimentos, até mesmo de maior valorização e/ou em outros lugares.

Essa pressuposição é confirmada quando se verifica que há empresas que iniciaram suas atividades em Fazenda Rio Grande com loteamentos (inclusive com problemas de infraestrutura) ou condomínios, e que atualmente estão investindo também (ou apenas) em outras cidades, algumas com o custo mais elevado do preço da terra. Os casos citados na sequência são exemplos que evidenciam isso. Assim, o grupo R. Gubert, originado da Investiterras Empreendimentos Imobiliários Ltda., uma das principais loteadoras de Fazenda Rio Grande, atualmente também tem empreendimentos de edifícios residenciais em Balneário Camboriú/SC e em Curitiba/PR. A Construtora e Incorporadora Pride S.A., mais recentemente anunciou a entrega de condomínios de apartamentos em Pinhais/PR e Araucária/PR. Tais empreendimentos possuem um padrão construtivo diferenciado quando comparados àqueles localizados em Fazenda Rio Grande.

Além desses casos, poderiam ser citados aqueles em que a empresa, apesar de não iniciar suas atividades em Fazenda Rio Grande, realizou nessa cidade um volume grande de negócios, os quais, pressupõe-se, foram importantes para a viabilização de investimentos em outros lugares. Nesse sentido, a G. Laffitte Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. é uma empresa que implantou loteamentos em Fazenda Rio Grande até início dos anos 2000, mas que atualmente tem trabalhado em empreendimentos em cidades do interior do Paraná e no litoral catarinense, sobretudo em Camboriú. Do mesmo modo, a Empreendimentos Imobiliários Paraíso Ltda., com loteamentos e condomínios em Fazenda Rio Grande, também tem empreendimentos em Curitiba e outras partes da metrópole, além de, recentemente, no litoral catarinense.

Em razão de todo o exposto até o momento, reafirma-se a proposição de que a produção da periferia é um grande negócio. No entanto, isso não é algo restrito somente às empresas citadas até então no trabalho ou que figuram como proprietárias de empreendimentos em Fazenda Rio Grande. A produção imobiliária pode envolver

uma grande quantidade de profissionais/empresas, afinal, nem sempre uma empresa tem capacidade técnica para responder por todas as etapas de um empreendimento. Assim, é o caso da contratação de: escritórios ou profissionais autônomos terceirizados para a elaboração dos projetos¹³⁹; diferentes empresas ou profissionais para as diversas etapas da obra (terraplanagem, pavimentação, infraestrutura geral, construção das casas, acabamento, etc.); dentre outros. Shimbo (2010), ao analisar o processo tendo como estudo de caso uma grande construtora nacional, evidenciou isso. O fato é que a produção da moradia popular pode se transformar em negócio para várias empresas.

Dentre elas, em Fazenda Rio Grande, sobressaem-se as construtoras contratadas por incorporadoras. Enquanto algumas empresas desenvolvem várias atividades (incorporação, construção e comercialização, por exemplo), outras realizam apenas algumas. Nas situações em que incorporadoras não desempenham a atividade de construção, empresas são contratadas para isso. Nesses casos, pelo que foi possível levantar, geralmente são construtoras com experiência na produção da moradia popular, até porque essa é uma condição fundamental para obter a maior lucratividade possível deste tipo de empreendimento, de acordo com Shimbo (2010). Dessa forma, em Fazenda Rio Grande, a LMM Construção Civil Ltda., fundada em 2003, em Curitiba, tem se destacado na produção de moradias, sobretudo em empreendimentos horizontais de grande porte. Essa empresa foi contratada para executar as obras de onze empreendimentos, totalizando 2.085 casas e 64 apartamentos¹⁴⁰. Um elemento relevante nas contratações da LMM, é que elas ocorreram relacionadas a dois grupos apenas, o R. Gubert (nove condomínios), e ao da empresa Elio Winter Incorporações Ltda. (dois empreendimentos), evidenciando as relações estabelecidas entre empresas e sua importância para a inserção de algumas no processo de produção do espaço pela moradia na periferia.

¹³⁹ Apesar da contratação de profissionais para a elaboração de projetos, raramente há informações sobre isso nos materiais publicitários. Como citado anteriormente, a indicação do profissional que assina o projeto não é uma característica importante dos empreendimentos residenciais populares, até porque são muito similares. Considerando todo o material publicitário obtido sobre os condomínios em Fazenda Rio Grande, somente um indicava (Recanto Portugal), em letras bem pequenas, o engenheiro responsável pelo projeto. De todo modo, o projeto das casas desse condomínio não se distingue da maioria dos demais.

¹⁴⁰ Essa empresa também realizou obras em outros municípios, como Curitiba e Ponta Grossa/PR, com empreendimentos verticais e horizontais, embora prevaleçam os últimos (LMM, 2018). Em relação às casas construídas pela LMM, 52,1% encontram-se em Fazenda Rio Grande.

Essas relações empresariais mais próximas também podem ocorrer com aquelas que efetuam a comercialização dos imóveis. De acordo com o proprietário de imobiliária, as parcerias dependem do tipo de imóvel, bem como do momento e das características do mercado. Considerando as moradias produzidas no âmbito do PMCMV, as vendas são pulverizadas entre vários agentes. O programa, principalmente no momento de maior aquecimento do setor, atraiu muitas pessoas que passaram a trabalhar com corretagem. Além disso, a responsabilidade da aprovação do financiamento é da CEF e, por isso, muitas incorporadoras não estabelecem relações de exclusividade com imobiliárias, pois o importante é vender o imóvel, independentemente de quem o faça. Já no caso dos loteamentos, como o relacionamento com o cliente é mais longo, em razão das próprias incorporadoras realizarem o financiamento, tais empresas geralmente efetuam parcerias com determinadas imobiliárias, geralmente aquelas de maior experiência na comercialização de imóveis. Isso, segundo o entrevistado, para evitar problemas nas vendas:

Porque você pode vender, mas trazer problema. [...]. Porque às vezes a pessoa lá está um ano só no mercado e acaba vendendo o lote errado. Um exemplo, mostrando um lote e a pessoa construindo errado. Imaginou você tendo lá uma casa feita no lote errado porque o corretor acabou se enganando ou mostrando errado ou na hora de vender falou que podia fazer uma casa de madeira e não pode fazer e a casa é só de alvenaria. Enfim, são vários problemas que podem ter. Eu acho que nesse setor loteamento, a gente que é mais antigo, um pouco, tem uma certa vantagem com os corretores mais novos que estão começando agora (novembro/2017).

Dessa forma, de acordo com o empresário entrevistado, é isso que explica o porquê que certas imobiliárias têm mais exclusividade nas vendas de terrenos em loteamentos. No entanto, essa exclusividade não é garantida, pois depende do serviço prestado e sobretudo dos resultados obtidos: “[...] você tem que vender” (novembro/2017).

Embora talvez existam também outros motivos que favoreçam o estabelecimento de relações mais próximas entre incorporadoras e imobiliárias, o fato é que foi possível identificar parcerias bem exclusivas. Assim, a DeVille Imóveis, fundada em 2015, em Curitiba, é uma das principais parceiras atuais para comercialização de imóveis da Empreendimentos Imobiliários Paraíso Ltda., tanto é que na página de Internet da imobiliária, nos materiais de comercialização e em placas afixadas nos empreendimentos isso está indicado claramente. Inclusive, a parceria

para vendas se estendeu para outros parceiros da Paraíso, afinal, a DeVille também tem comercializado terrenos em empreendimentos do grupo Green. Como se viu anteriormente, a Paraíso faz parte do quadro societário do primeiro loteamento implantado em Fazenda Rio Grande pelo referido grupo. Além dessa imobiliária, a Paraíso também tem uma parceria bem mais antiga com a A. P. Bueno Imóveis Ltda., fundada em Curitiba, em 1991, embora seu proprietário trabalhe com corretagem de imóveis desde o final da década de 1970. A parceria entre as duas empresas é demonstrada pelas placas presentes nos empreendimentos em que a Paraíso tem participação.

Já a Alô Imóveis Ltda., criada em 1996, na cidade de Curitiba, é uma imobiliária vinculada a outros incorporadores importantes na produção do espaço em Fazenda Rio Grande: o R. Gubert e o da empresa Elio Winter Incorporações Ltda. Note-se, os mesmos grupos com que a LMM Construção Civil Ltda. também trabalha. De todo modo, a parceria da Alô Imóveis com essas empresas é evidenciada em folhetos de propaganda e em placas nos empreendimentos. Aliás, a participação dessa imobiliária não se resume à sua contratação para a comercialização de moradias, pois nos últimos empreendimentos do grupo R. Gubert, os residenciais Sol Nascente e Guaporé, a Alô Imóveis integrou o quadro societário das SPE criadas para a implantação dos mesmos.

Além das relações mais exclusivas com algumas imobiliárias de Curitiba, as incorporadoras também efetuam parcerias para venda com empresas locais. São nessas situações que se buscam as empresas mais experientes, tal como indicado pelo empresário entrevistado. De todo modo, verifica-se que, no estabelecimento de parcerias com empresas locais, a imobiliária tem uma certa exclusividade na venda dos imóveis, porém, sua atuação não se restringe a um grupo empresarial. Quando a imobiliária atende aos requisitos de vender bem e corretamente os produtos e possui estrutura suficiente para ampliar sua escala de atuação, sua vinculação pode ocorrer com inúmeras empresas. Esse é o caso da RM Imóveis Ltda., criada em 2003, em Fazenda Rio Grande, uma das principais imobiliárias da cidade. Essa empresa atualmente comercializa imóveis de grande parte dos loteamentos e condomínios. Em determinados empreendimentos, além das placas de propaganda, a RM Imóveis também instala *stands* e/ou realiza plantões de vendas.

A partir do exposto sobre as parcerias entre incorporadoras e imobiliárias, verifica-se que essas relações se estabelecem em diferentes escalas e entre distintos

agentes. Uma das escalas é a que abrange o espaço mais amplo de atuação dessas empresas e, nesse sentido, envolve incorporadoras e imobiliárias relacionadas a um determinado grupo empresarial. Nessa escala mais ampla, as estratégias são diferentes, pois não dizem respeito somente aos loteamentos e condomínios implantados em um determinado local, mas ao total produzido pelo grupo (ou pelo menos parte dele). Assim, as estratégias são definidas pelo grupo para viabilizar a construção e a comercialização de empreendimentos em várias cidades. Na metrópole de Curitiba, tanto a DeVille Imóveis quanto a Alô Imóveis não comercializam casas, apartamentos ou terrenos somente de Fazenda Rio Grande; a atividade abrange também de outras partes. Ademais, são imobiliárias que possibilitam, possivelmente, a divulgação de empreendimentos das incorporadoras parceiras na escala metropolitana.

A outra escala da parceria é a local. O conhecimento da realidade e da dinâmica local tem sido um elemento importante para a implantação dos empreendimentos imobiliários em Fazenda Rio Grande. Nesse sentido, parte-se do pressuposto que as parcerias desenvolvidas com imobiliárias da cidade atendem a um duplo objetivo: realizar essa aproximação necessária com a dinâmica imobiliária local e direcionar a venda dos empreendimentos para pessoas que já moram no município. São essas empresas que os moradores que desejam comprar um imóvel irão primeiramente procurar, sobretudo se elas possuem experiência e reconhecimento pelos serviços ofertados. Dessa forma, compreende-se que a instalação de filiais das duas imobiliárias citadas (Alô Imóveis e DeVille Imóveis), em Fazenda Rio Grande, é um modo de atingir principalmente o segundo objetivo.

Uma outra observação sobre as parcerias para comercialização diz respeito ao fato de que elas indicam também transformações no *modus operandi* de algumas empresas que atuam na periferia metropolitana. Muitas das que iniciaram suas atividades em Fazenda Rio Grande, sobretudo as loteadoras com maior participação no parcelamento da terra, responsabilizavam-se por grande parte do processo, da implantação até a comercialização. Alguns corretores eram contratados, porém, o essencial da comercialização era mantido pela própria loteadora, até mesmo nas atividades de recebimento de prestações¹⁴¹. Nos últimos anos, porém, esse modo de

¹⁴¹ De acordo com o relato de uma moradora, a venda de seu terreno foi realizada por um corretor que tinha um pequeno escritório na área central de Fazenda Rio Grande. A assinatura do contrato de financiamento ocorreu no escritório da loteadora e todas as prestações eram pagas mensalmente

atuação foi se alterando, seja porque os pagamentos podem ser efetuados no sistema bancário, seja porque realizaram-se parcerias com imobiliárias que intermediam grande parte do processo de comercialização. Nesse caso, a atividade imobiliária torna-se mais segmentada e o reconhecimento do incorporador não é imediato.

Essa é uma tendência observada, no entanto, não é generalizada. Há ainda grandes loteadoras que desenvolvem as atividades de comercialização e as mantêm vinculadas às suas empresas. Neste caso está a AW Empreendimentos Imobiliários Ltda., a qual responsabiliza-se por todas as etapas dos seus projetos. Em relação à comercialização, trabalha com seus próprios empreendimentos e também com imóveis usados de terceiros, uma situação quase não observada em outras imobiliárias do município, pois muitas trabalham quase que exclusivamente com imóveis novos. Alguns motivos podem explicar essa diferença da AW em relação às outras loteadoras no que se refere à comercialização. Assim, apesar dessa empresa também ter empreendimentos em outros municípios, sua atuação concentra-se sobretudo em Fazenda Rio Grande e o padrão predominante é o do lote popular. As outras, diferentemente, também possuem empreendimentos de padrão mais elevado e em outras cidades. A mudança no tipo de empreendimento pode favorecer a alteração das estratégias empresariais. Ademais, entende-se que a AW necessita do reconhecimento da marca e das pessoas vinculadas a ela porque seus proprietários também estão no meio político¹⁴², embora não façam mais referência, pelo menos no nome que vai à urna, à empresa. No início da carreira política, sendo candidato a prefeito de Fazenda Rio Grande, o principal proprietário da empresa era conhecido popularmente como Toninho da AW, e seu filho, candidato a vereador, utilizava como propaganda eleitoral, inclusive no nome que foi à urna, de Alisson AW.

Em relação à comercialização da moradia na periferia, a estratégia comum utilizada pelas empresas é o apelo às demandas dos potenciais compradores. Em um país onde há elevado déficit habitacional e a posse segura da moradia ocorre sobretudo por meio da propriedade privada, a aquisição da casa própria passa a ser um objetivo amplamente (e ideologicamente) difundido. Por isso, grande parte das propagandas de comercialização fazem referências à realização do sonho da casa

nesse local, no centro de Curitiba. Embora ela não se lembre do nome da empresa, o terreno comprado foi no Jardim Margarida, um loteamento da Empreendimentos Imobiliários Paraíso Ltda.

¹⁴² Na campanha de 2018, Antônio Wandscheer, candidato a deputado federal (reeleito), e Alisson Wandscheer, candidato a deputado estadual (não eleito), tiveram as maiores votações no município de Fazenda Rio Grande.

própria e ao fim do aluguel. Não se trata de uma especificidade das empresas que atuam na periferia da metrópole de Curitiba, afinal, esse discurso é utilizado do mesmo modo em propagandas de empreendimentos populares realizados por grandes construtoras em outras partes do país, tal como demonstrou Shimbo (2010) e Volochko (2011), por exemplo.

Os atrativos não se referem à uma possível melhoria na qualidade de vida, tal como são nos empreendimentos de padrão mais elevado, mas dizem respeito, além da obtenção da casa própria, à possibilidade de parcelamento da entrada, aos subsídios, à existência de parcelas que “cabem no bolso” ou ao financiamento facilitado. Também não podem deixar de ser citadas as referências à existência de escolas, unidades de saúde, comércios e pontos de ônibus nas proximidades do empreendimento, ou ainda, à oferta de documentação grátis ou à entrega de unidades “prontas para morar”, com parte do mobiliário custeado pela empresa (Figura 19).

A análise um pouco mais atenta desses materiais revela não somente a ideologia da casa própria, mas também outros elementos importantes a respeito dessas *representações de habitat* produzidas. Os desenhos que aparecem nas propagandas não são meramente ilustrativos, eles trazem “valores” a ser disseminados na periferia, embora, nem sempre se realizem. Lefebvre (2008a) ao tratar do desenho nos projetos, explica que o mesmo é uma representação. O profissional que o realiza utiliza filtros para selecionar determinados conteúdos; elimina alguns elementos presentes na realidade, ao mesmo tempo em que preenche lacunas a seu modo.

FIGURA 19 – PROPAGANDAS DE EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS POPULARES: APELO ÀS DEMANDAS DOS POTENCIAIS COMPRADORES



FINANCIAMENTO
Minha Casa Minha Vida
FACILITADO

TCHAU ALUGUEL

*subsídio de até R\$25.000,00

*Sinal de apenas R\$500,00

FGTS como entrada

De adeus ao aluguel agora mesmo!!!!
Além de comprar sua casa própria, Você leva

***GRÁTIS**

- ➔ Cozinha Planejada;
- ➔ Rack da sala;
- ➔ Guarda roupas casal;
- ➔ Cabeceira casal;
- ➔ Criado mudo.

Prestações que cabem no seu bolso

Ligue já!!!
0808-0057 - 09679-8260
Rua Des. Westphalen 295 Cj. 81
construção válida de 15/03/2017 à 31/05/2017
em tempo todo durante as unidades.

PRONTAS PARA MORAR OU COM ENTREGA PROGRAMADA

*imagens meramente ilustrativas de interiores, exteriores e decoração. Subsidio conforme a renda do comprador. *suelo e acabamento de padrão. *Após assinatura com o banco.

- 2 QUARTOS
- 42 M²
- PORTÃO ELETRÔNICO
- PRÓXIMO A ESCOLAS
PONTO DE ÔNIBUS
MERCADOS
BR 116
- UTILIZE SEU FGTS NA ENTRADA



FINANCIAMENTO
CAIXA

CONSTRUTORA
JL DRESCH

VENDAS
3627-9800
3604-5568

Condomínio Residencial
Alice Tieko IV

43 m²
2 quartos



A poucos minutos do centro
Ponto de ônibus na frente
Próximo a farmácia, mercado, escola e posto de saúde

Casa Agora

085

Av. Rio Amazonas, 3341 • Estados • Fazenda Rio Grande/PR

GUAPORÉ
RESIDENCIAL

SINAL DE R\$300,00

DOCUMENTAÇÃO GRÁTIS

FINANCIAMENTO MINHA CASA MINHA VIDA





Centro comercial a poucos metros de casa, com fácil acesso pra você e toda sua família.

Fazenda Rio Grande - Sta Teresinha

99673-1910 | 99940-3805 | 99243-0610
www.aloimoveiscuritiba.com.br

FONTE: Folhetos de propaganda distribuídos no Feirão da Caixa Econômica Federal, realizado em Curitiba, em junho de 2017.

Os desenhos são representações de um habitat em que o cotidiano se desenvolve em torno do consumo e no qual as demandas sociais são ocultadas. É a contradição, por exemplo, entre a representação do transporte individual através do

automóvel (e a ideia de ascensão social vinculada a ele) e a necessidade que grande parte da população tem do transporte coletivo. É a representação da vegetação como um elemento importante no projeto em empreendimentos que pouco ou nada têm de verde. É a difusão do ideal de sociabilidade quando, na realidade, as áreas reduzidas dos condomínios favorecem os conflitos internos e cotidianos (Figura 20).

FIGURA 20 – A REPRESENTAÇÃO DO HABITAT



FONTE: Folhetos de propaganda distribuídos no Feirão da Caixa Econômica Federal (Curitiba, junho/2017) e Feirão da Casa Própria e do Carro Novo (Fazenda Rio Grande, agosto/2018).

As lacunas do habitat na periferia não são preenchidas apenas nos desenhos. Incorporadoras e imobiliárias também utilizam estratégias nos imóveis decorados de modo a tornar menos evidente o tamanho reduzido das moradias ou o do terreno em que se encontram. Uso de amplos espelhos em paredes, imóveis planejados e de cores claras e/ou em vidro, portas com vidros: elementos utilizados para dar a noção de maior amplitude ao ambiente interno. Ademais, pelo que foi possível verificar em condomínios horizontais, geralmente os imóveis decorados são casas de dois quartos, que possuem uma área livre maior na parte dos fundos se comparadas às de três

quartos. O paisagismo também ajuda a compor o ambiente de tais imóveis (Figura 21).

FIGURA 21 – IMÓVEL DECORADO E O AMBIENTE MAIS AMPLO



FONTE: A autora (2017).

* * *

Até o momento, foram apresentados alguns elementos a respeito das características e estratégias colocadas em prática pelo conjunto de agentes produtores do urbano que atuam em Fazenda Rio Grande. Como foi possível observar, alguns se destacam pela quantidade de moradias construídas ou pelo total de área parcelada. A recorrência de nomes de empresas e/ou de grupos empresariais demonstra que a produção da periferia por meio da moradia popular favoreceu a conformação de um mercado consolidado em torno de alguns incorporadores principais, apesar da inserção de vários nos últimos anos.

Nesse sentido, conforme indicado anteriormente, a empresa que mais se destacou na implantação de loteamentos foi a Investiterras Empreendimentos Imobiliários Ltda., enquanto que a A.L.O.S. Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi a

responsável pela maior quantidade de moradias em condomínios. Os totais das duas são expressivos em relação às demais empresas que atuam no município.

A análise por empresas é uma primeira leitura que se pode fazer; entende-se que ela traz elementos relevantes para a compreensão do processo de produção do espaço através da moradia popular. A segunda leitura, é a que avança na análise do quadro societário de cada uma das empresas envolvidas na implantação de empreendimentos residenciais, tendo como objetivo reconhecer incorporadores recorrentes e a possível formação de grupos empresariais, os quais buscam assegurar a reprodução do capital por meio da produção do espaço, notadamente na periferia.

Nesse sentido, em Fazenda Rio Grande, dentre as 132 empresas identificadas como responsáveis pela implantação de loteamentos e/ou condomínios¹⁴³, há várias que possuem empresários comuns em seus quadros societários. Então, empreendimentos que a princípio parecem ser produzidos por incorporadores distintos são, na realidade, resultado das ações das mesmas pessoas ou empresas. Isso é um elemento importante a ser considerado no entendimento das estratégias que culminam na produção do espaço na periferia.

Tendo isso em vista, foram reconhecidas 41 empresas em que pelo menos um integrante do quadro societário pertence a outra empresa que também tem empreendimento residencial em Fazenda Rio Grande. Assim, para ilustrar, a Estilo Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a J L Dresch Ltda. têm em comum o fato de possuir como um de seus sócios o senhor Jonatan Dresch. Os condomínios com dez ou mais unidades das duas empresas, em Fazenda Rio Grande, somam 434 casas.

Há situações em que essa participação é bem ampla, na medida em que se constatou que o nome de um incorporador consta no quadro societário de oito empresas diferentes, todas com representativa produção de lotes e/ou casas em condomínio. Esse emaranhado não se refere apenas a participação de pessoas físicas em diferentes organizações, mas do mesmo modo a empresas. E quando se considera o quadro societário das empresas que compõem outras empresas, fica

¹⁴³ As empresas AW Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colombo Construções e Incorporações Ltda., Investiterras Empreendimentos Imobiliários Ltda., Ousadia Incorporações e Administradora de Bens S.A. e Empreendimentos Imobiliários Paraíso Ltda. produziram loteamentos e condomínios em Fazenda Rio Grande. Por isso, foram contabilizadas uma única vez no total de empresas identificadas.

ainda mais evidente a recorrência de determinados incorporadores na produção do urbano e na expansão da metrópole.

São os entrelaçamentos entre incorporadores e empresas, obtidos na análise dos quadros societários, que permitiram identificar a formação e a atuação de três principais grupos em Fazenda Rio Grande: R. Gubert (Figura 22), Green (Figura 23), e Pavi (Figura 24). Infere-se que a formação desses grupos ao longo do tempo é um modo de eliminar barreiras à reprodução do capital imobiliário. A associação entre várias pessoas e empresas amplia a capacidade e a escala de investimento, ao mesmo tempo em que reduz os riscos da implantação de um empreendimento por um único incorporador.

FIGURA 22 – ORGANIZAÇÃO DO GRUPO R. GUBERT

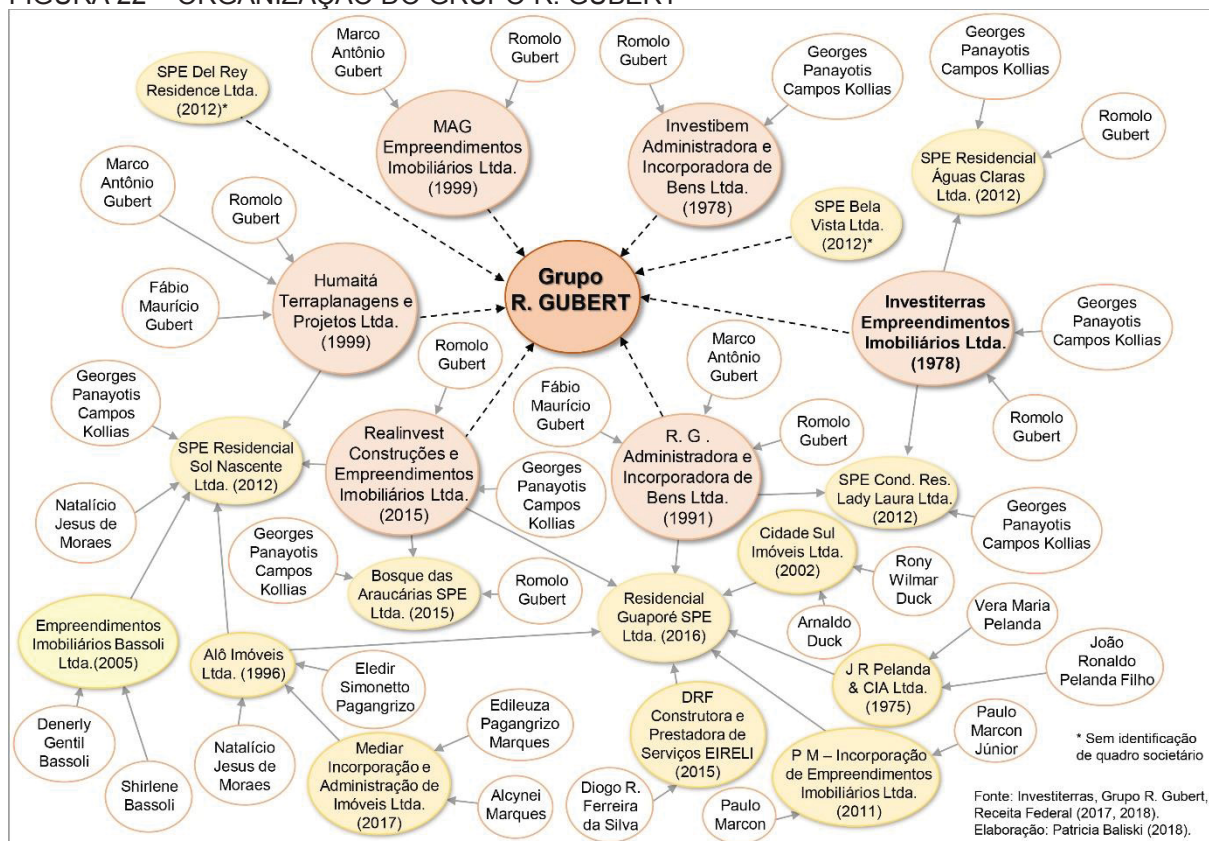


FIGURA 23 – ORGANIZAÇÃO DO GRUPO GREEN

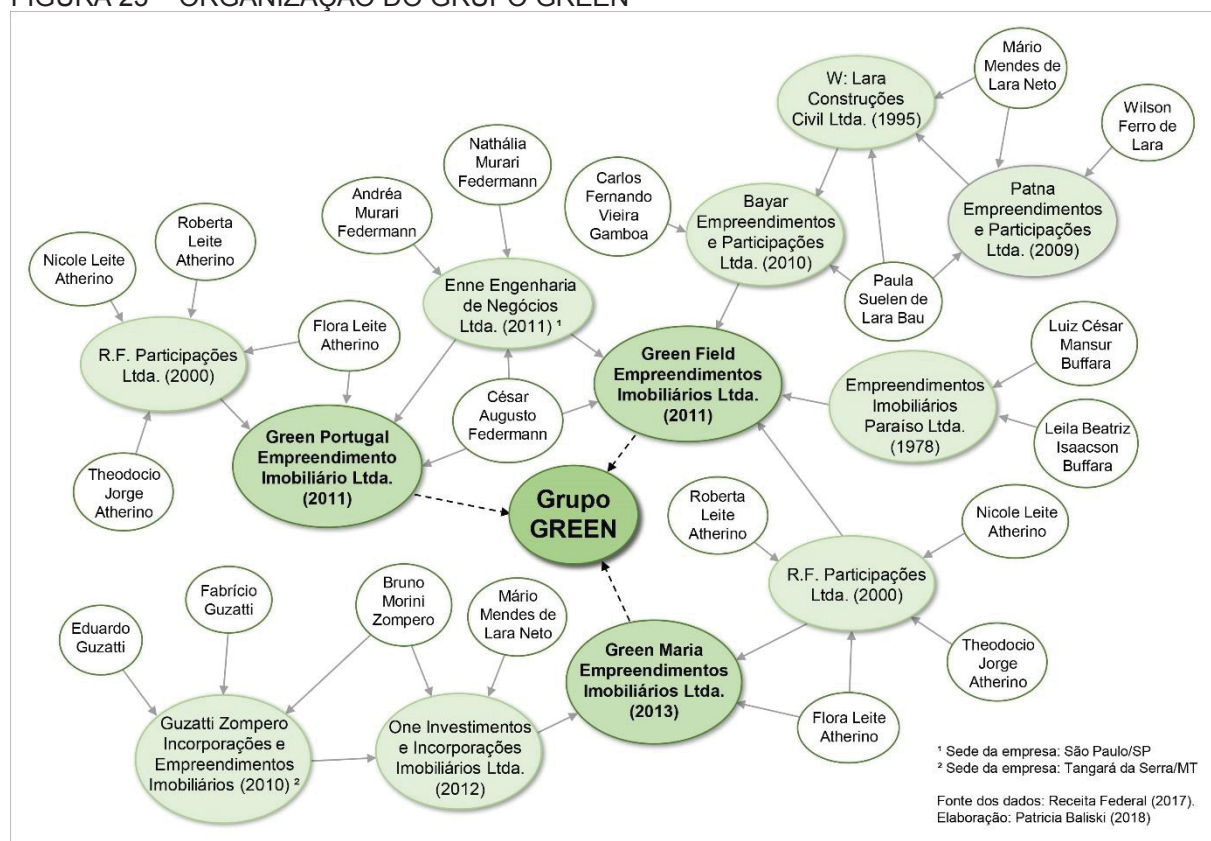
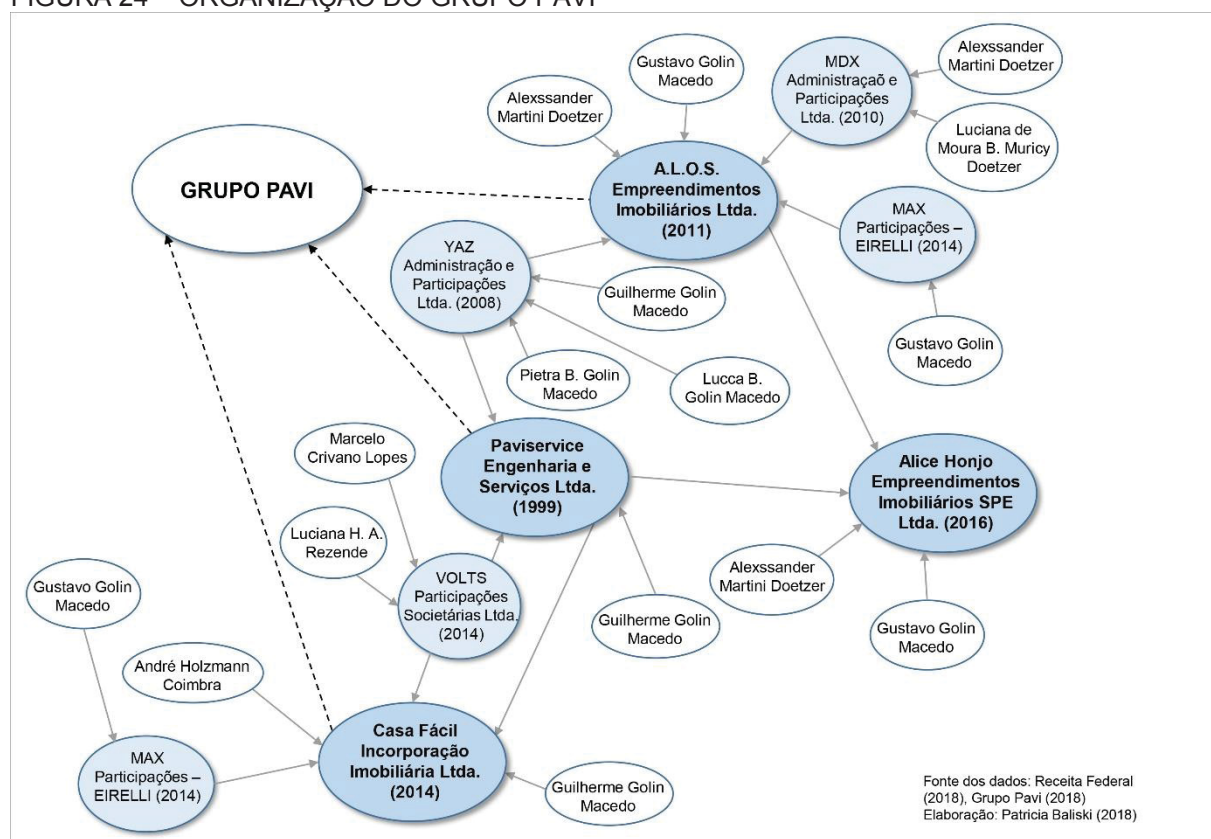


FIGURA 24 – ORGANIZAÇÃO DO GRUPO PAVI



A respeito da formação desses grupos, os incorporadores que os integram reconhecem a existência dessas organizações. Há referências a elas nas páginas de Internet das principais empresas que os compõem, embora não se especifique com detalhes quem são seus integrantes. Os grupos também devem ser concebidos como organizações empresariais que se transformam, conforme as necessidades de cada momento. Sociedades podem ser ampliadas, reduzidas ou eliminadas, SPE serem formadas, etc. É o movimento do processo de reprodução do capital que determina tais alterações. No entanto, embora ocorram essas mudanças ao longo do tempo em sua constituição, há um núcleo principal que não se altera, formado por incorporadores que possuem experiência na atividade de incorporação e/ou construção e a capacidade de efetuarem as articulações necessárias (inclusive com agentes locais) para o desenvolvimento de projetos. Além disso, a formação desses grupos ocorre prioritariamente no contexto da metrópole de Curitiba, ainda que haja capital proveniente de escalas mais amplas, como é um dos casos.

Algumas empresas que integram esses grupos são responsáveis por uma quantidade expressiva das moradias e lotes produzidos em Fazenda Rio Grande. Quando se considera a produção no âmbito do grupo, verifica-se que o processo se torna ainda mais concentrado (Tabela 20). Essa situação reforça a proposição de que a expansão periférica na metrópole de Curitiba é um grande negócio e, por isso, há pessoas e/ou grupos que buscam ampliar e controlar o processo. Aqui o sentido adotado de controle não é o de monitoramento da ação, mas o de manutenção do domínio. Talvez seja por isso que alguns incorporadores desses grupos sejam também reconhecidos como os maiores especulares de Fazenda Rio Grande¹⁴⁴.

TABELA 20 – FAZENDA RIO GRANDE: PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL DOS PRINCIPAIS GRUPOS EMPRESARIAIS

GRUPO	LOTEAMENTOS		CONDOMÍNIOS ⁽¹⁾	
	Total	Lotes	Total	Unidades
R. Gubert	19	8.117	9	1.205
Pavi	0	0	24	1.731 ⁽²⁾
Green	4	2.721	1 ⁽³⁾	120
Total	23	10.838	34	3.056

FONTE: Decretos de aprovação de loteamentos, Plantas de loteamentos, Receita Federal (2017, 2018), Licenças ambientais e de instalação publicadas no Diário Oficial do Município de Fazenda Rio Grande, Cidadão *Web* PMFRG (2018) e pesquisa direta.

NOTAS: (1) Condomínios com dez ou mais unidades. (2) Desse total, a construção de 372 unidades ainda não foi iniciada. (3) Parceria com Empreendimentos Imobiliários Paraíso Ltda. e D. Borcath Construtora Ltda.

¹⁴⁴ Conforme relato de um servidor municipal que trabalha na Secretaria de Urbanismo (fevereiro/2018).

Em relação à produção dos grupos, verifica-se que ela é muito maior na de loteamentos, afinal, os três concentram 39,3% dos lotes existentes em parcelamentos. No entanto, é importante lembrar que a produção desse tipo de empreendimento sempre foi concentrada em torno de poucas empresas. Assim, a maior parte dos terrenos produzidos no âmbito do grupo R. Gubert (87,8%) foi realizada pela Investiterrras Empreendimentos Imobiliários Ltda., uma das loteadoras que há mais tempo atuam em Fazenda Rio Grande. Salienta-se que, inclusive, esse tipo de empreendimento só recentemente passou a ser produzido por empresas que se associam, seja na criação de uma nova razão social (como é o caso do Grupo Green) seja na de uma SPE. Até o final dos anos 2000, os loteamentos eram resultado da ação de empresas que atuavam sozinhas ou em parcerias simples com pessoas físicas ou outras empresas, tanto é que os totais indicados anteriormente no Quadro 3 evidenciam isso. Embora os grupos sejam importantes na produção de loteamentos, não se pode negligenciar a participação isolada de outras empresas, tais como a AW Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Empreendimentos Imobiliários Paraíso Ltda.

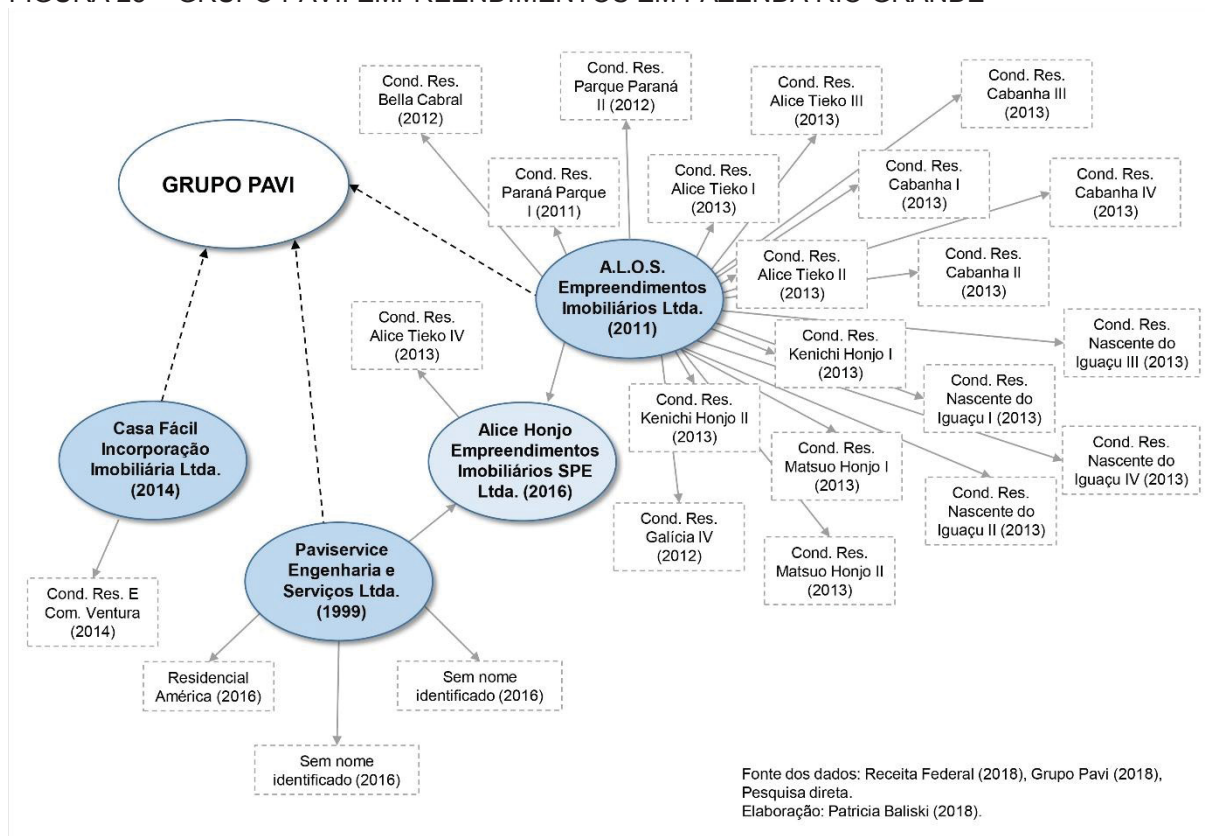
No caso dos condomínios a situação é diferente, pois a análise da produção na perspectiva dos grupos demonstra que ela se concentra em torno de certos incorporadores. Quando verificada isoladamente, isso não é perceptível, sobretudo no caso do grupo R. Gubert. Nenhuma empresa vinculada a esse grupo aparece nos totais indicados anteriormente na Tabela 19, porém, sua produção é representativa quando se considera o conjunto. Assim, apesar da grande quantidade de empresas envolvidas na incorporação/construção de condomínios, as integrantes dos três grupos concentram 20,7% das moradias em empreendimentos com dez ou mais unidades.

Compreende-se que os grupos têm maior representatividade na implantação de condomínios, pois esse tipo de produto imobiliário é mais recente, surgiu em um contexto em que a organização empresarial estava se tornando mais complexa na periferia. Do mesmo modo, como se tratam de produtos imobiliários que demandam um volume maior recursos, requer associações empresariais diversas e mais complexas, tanto é que o grupo R. Gubert criou cinco SPE para a implantação desse tipo de empreendimento.

Nessa perspectiva, parte-se do pressuposto que o grupo Pavi, o que tem maior representatividade na produção de unidades residenciais em Fazenda Rio Grande, estruturou-se sobretudo após a criação do PMCMV e a disseminação dos

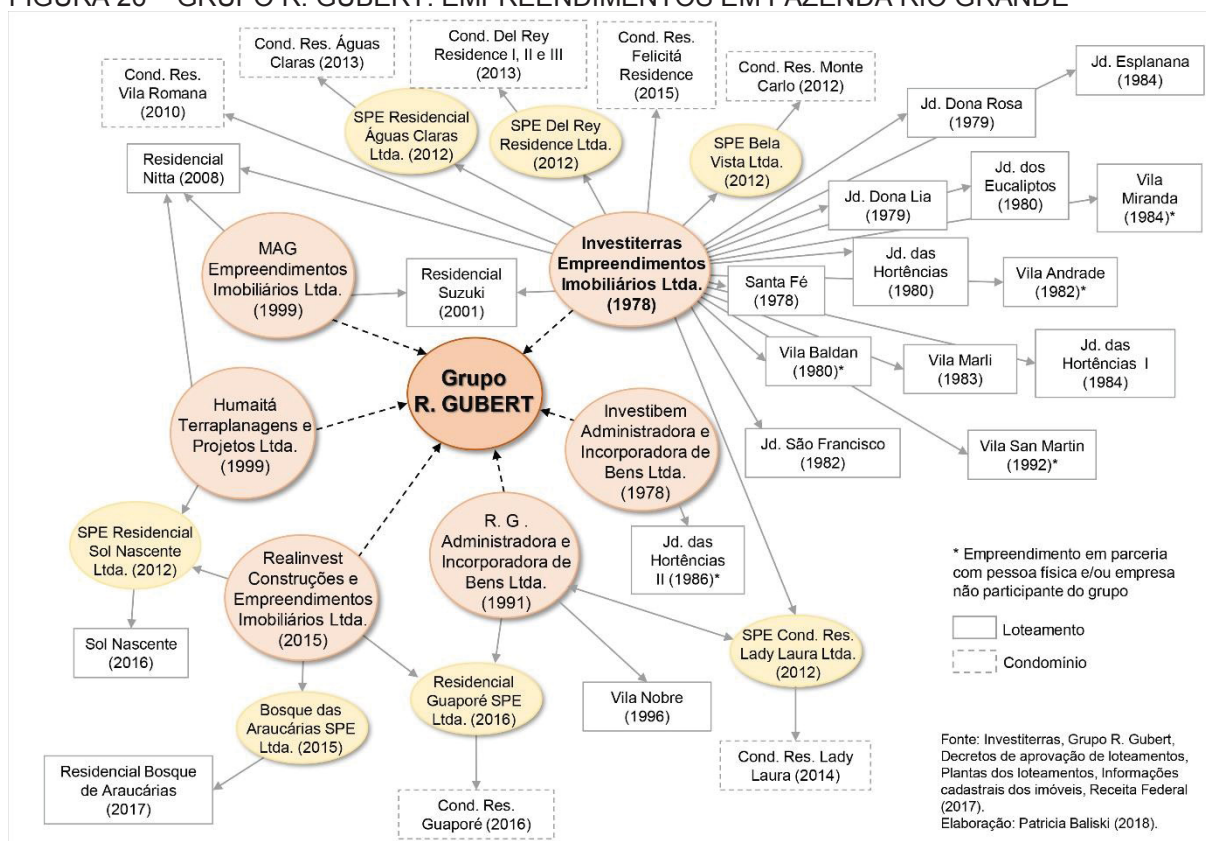
condomínios populares. Isso é corroborado quando se verifica que a empresa com maior quantidade de moradias produzidas, a A.L.O.S. Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi criada somente em 2011, ano na implantação do primeiro condomínio do grupo. Nos anos seguintes, isso foi ampliado consideravelmente, tornando o grupo importante para a produção do espaço urbano em Fazenda Rio Grande (Figura 25).

FIGURA 25 – GRUPO PAVI: EMPREENDIMENTOS EM FAZENDA RIO GRANDE



Já o grupo R. Gubert tem uma trajetória diferente, pois sua atuação em Fazenda Rio Grande iniciou-se na primeira fase de expansão urbana. Tal como já citado e conforme a representação presente na Figura 26, foi por meio da Investiterras Empreendimentos Imobiliários Ltda. que o grupo se estruturou. Foi através dessa empresa que inúmeros loteamentos foram implantados, permitindo a reprodução do capital, a ampliação de sua escala de atuação e a diversificação dos tipos de produtos imobiliários ofertados. A trajetória da empresa (e, por consequência do grupo) evidencia que promotores imobiliários, mesmo na periferia, acompanham o movimento do capital imobiliário e as transformações que ocorrem em seu processo de reprodução.

FIGURA 26 – GRUPO R. GUBERT: EMPREENDIMENTOS EM FAZENDA RIO GRANDE



Obviamente que sua estruturação difere muito daquelas das grandes construtoras/incorporadoras do país, no entanto, as transformações efetuadas acompanham as mudanças mais gerais que ocorrem no contexto nacional. Aliás, entende-se que é isso que explica o fato dos principais incorporadores do grupo, depois de tanto tempo implantando loteamentos, terem passado para a produção de condomínios (em consonância com a expansão propiciada pelo PMCMV), e, no momento de algumas restrições aos financiamentos bancários, voltarem a promover os parcelamentos.

Concernente ao grupo Green, sua atividade é sobretudo a implantação de loteamentos; somente no período entre os anos de 2012 e 2015 produziu mais de 2.700 lotes. Diferentemente dos demais, esse grupo cria distintas empresas para cada um dos empreendimentos, geralmente com mudança no quadro societário. Além disso, enquanto os outros grupos baseiam suas atividades em empresas de Curitiba, esse busca parcerias com aquelas que atuam também em outras unidades da federação, pois identificou-se capital originário de São Paulo/SP e Tangará da Serra/MT. No caso da cidade de São Paulo, trata-se de uma empresa com experiência na estruturação de negócios imobiliários.

São apenas quatro empreendimentos em Fazenda Rio Grande, porém, nem por isso, a estratégia do grupo Green pode deixar de ser definida como agressiva. As ações do grupo envolvem a aquisição de grandes glebas (algumas recém transformadas em urbanas), associações com várias empresas (inclusive as que possuem atividades em outras partes do país e com patrimônio bastante representativo) e atuação em diversos tipos de empreendimentos (loteamentos, distritos industriais)¹⁴⁵, resultando no rápido e intenso processo de parcelamento da terra urbana. Conforme citado anteriormente, os loteamentos Green Field e Green Portugal II ocupam consideráveis áreas, que podem ser comparadas somente a dois empreendimentos implantados na primeira fase de expansão urbana em Fazenda Rio Grande. O primeiro, inclusive, foi declarado de caráter social, o que permitiu à incorporadora reduzir o tamanho dos lotes e ampliar a quantidade de terrenos. Ademais, não pode deixar de ser citado o fato de que o grupo possui glebas ainda não parceladas no município¹⁴⁶.

* * *

Seja pela ação desses grupos ou de outros promotores imobiliários relevantes (sobretudo para a implantação de loteamentos), o fato é que a fronteira periférica avançou continuamente e consolidou um vetor de expansão na metrópole, distinto de outros, mas igualmente integrado e integrante dessa totalidade. Como fronteira periférica em constante avanço, a expansão não foi somente da área construída, mas também de negócios realizados por distintos agentes produtores do urbano, de proprietários fundiários a promotores imobiliários. Tal como em outras fronteiras que avançam, como as que objetivaram conquistar e ampliar o território, por exemplo, essa também teve como resultado a “conquista” de áreas pelos agentes que conduziram o processo. Essa conquista, obviamente, não foi obtida pela força física, mas por aquela do capital, a que emerge com a propriedade da terra (elemento fundamental para a produção do espaço pela moradia popular ofertada pelo mercado formal).

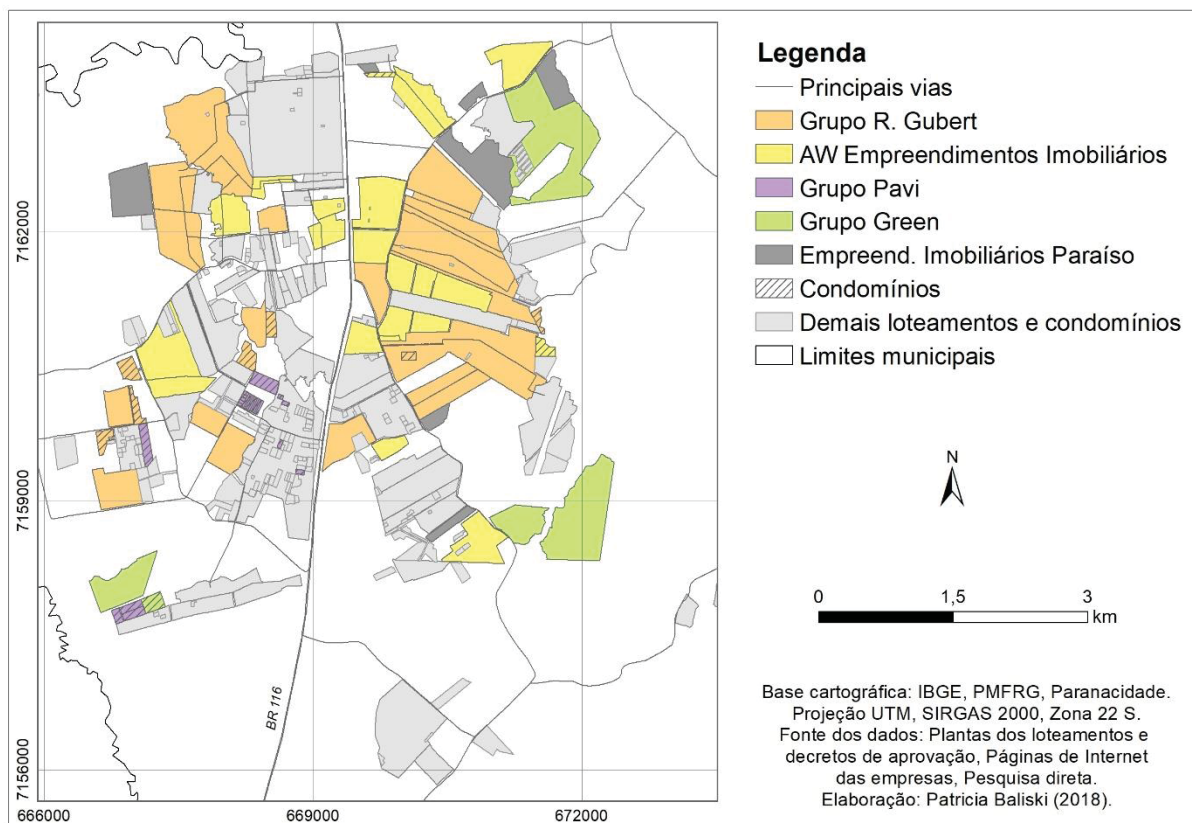
¹⁴⁵ Além dos quatro loteamentos, o grupo foi responsável pela implantação de um distrito industrial em Fazenda Rio Grande, o *Green Company*.

¹⁴⁶ Foram identificadas três áreas em nome da Green Campos Empreendimentos Ltda., fundada em 2013. As três áreas são limítrofes ao loteamento Green Field e totalizam 121.981,60 m². Originalmente era uma única área, no entanto, em 2014, com a publicação de um decreto de desapropriação para abertura de ruas em seu interior, foi subdividida (Decreto n. 3.697, de 07 de julho de 2014).

Nesse sentido, se a conquista de territórios pelo avanço da fronteira beneficiou senhores de terras em séculos anteriores, na periferia metropolitana – por meio dessa analogia –, também se pode reconhecer igualmente agentes que lucraram com a expansão urbana, transformando a moradia e a propriedade da terra em negócios. Vários já foram citados ao longo do texto, inclusive, com referências à quantidade de empreendimentos e área convertida para o uso de moradia. Porém, qual foi o alcance das ações desses incorporadores no espaço? A quantidade de terras em sua propriedade permitiu desenvolver negócios em qual escala nesse vetor de expansão da metrópole? Enfim, quais os “domínios” desses novos “senhores”?

Entende-se que essas questões são necessárias, pois, quando respondidas, permitem reforçar que a produção do espaço por meio da moradia popular na periferia é importante para a reprodução do capital e, por isso, determinados incorporadores buscam manter o domínio sobre o processo, o que pressupõe a constante obtenção de áreas para a implantação dos empreendimentos. Alguns foram muito mais eficazes que outros (por uma série de razões), a ponto de ser inegável sua importância na condução e na manutenção do processo de expansão da fronteira periférica ao longo do tempo (Mapa 10).

MAPA 10 – FAZENDA RIO GRANDE: EMPREENDIMENTOS DOS PRINCIPAIS INCORPORADORES



Não se tem aqui o objetivo de discorrer detalhadamente sobre as áreas em que determinados incorporadores implantaram empreendimentos residenciais populares. No entanto, é necessário evidenciar que a produção do espaço nesse vetor de expansão da metrópole foi conduzida por poucas empresas, a ponto de grande parte da área urbana ser resultado direto de sua ação. As estratégias desenvolvidas determinaram (e ainda determinam) a expansão e demonstram que a produção da periferia nada tem de aleatório (o que uma leitura da aparência imediata poderia supor). As descontinuidades na área construída e a implantação de empreendimentos muito distantes são estratégias colocadas em prática há décadas na produção da periferia, sendo meios utilizados para assegurar a reprodução do capital imobiliário que se baseia na exploração de um nicho bastante específico, o da moradia popular.

No entanto, compreende-se que, se por um lado, alguns incorporadores conseguiram explorar essa fronteira periférica como grande negócio, destacando-se consideravelmente em relação a outros, por outro, isso foi possível porque também houve uma intenção política local de alavancar o processo. Considera-se que isso é algo que não deve ser negligenciado na análise da expansão periférica da metrópole em Fazenda Rio Grande, por essa razão, sua abordagem no próximo item.

4.3 O NEGÓCIO IMOBILIÁRIO: APROXIMAÇÃO ENTRE PODER PÚBLICO MUNICIPAL E CAPITAL IMOBILIÁRIO

Em seu estudo sobre o desenvolvimento residencial suburbano nos Estados Unidos, Gottdiener (2010) aponta alguns aspectos principais desse processo. O primeiro, foi a transformação dos sistemas financeiros e de produção após a Segunda Guerra Mundial e a conversão de terras rurais em urbanas para atender ao propósito de desenvolvimento de grandes projetos. O segundo, refere-se à ação de especuladores, antecedendo empreendedores em inúmeras áreas. O terceiro, diz respeito à diversidade de agentes existentes, bem como sua escala de atuação. O quarto aspecto evidencia a estreita relação entre governo e interesses imobiliários. E, por fim, o quinto, demonstra a desorganização da oposição da sociedade local aos grandes projetos de desenvolvimento.

Ainda que se trate de uma realidade muito diversa à analisada nesse trabalho, alguns aspectos chamam a atenção devido à similaridade com que ocorrem em várias partes do planeta, em sociedades bastantes distintas. Isso só reforça o afirmado

anteriormente sobre o fato de que as particularidades e a adequação a cada realidade não anulam o processo mais geral de reprodução do capital e nem o transformam em outra coisa. Pelo contrário, é o movimento e as mudanças que permitem ao capital continuar se reproduzindo, apesar de todas as suas contradições.

Dito isso, três aspectos dos citados por Gottdiener (2010) se sobressaem, pois também são inerentes ao processo da expansão urbana em Fazenda Rio Grande: a conversão de terras rurais em urbanas, a pluralidade de agentes produtores do espaço e a relação entre classe política local e o setor imobiliário. Esses três aspectos já foram citados ao longo do texto, porém, o último merece uma atenção maior, afinal, é por meio dessa relação, da imbricação entre capital e política, que essa periferia em particular se consolidou como um vetor importante de expansão periférica na metrópole. A classe política local ofereceu as condições necessárias para que alguns incorporadores (obviamente aliados políticos) tivessem mais benefícios do que outros. Além disso, não pode deixar de ser citado o próprio incentivo que as gestões locais deram à ocupação baseada na moradia que ocorreu em Fazenda Rio Grande. A expansão urbana, durante um certo tempo, não foi somente um negócio econômico, foi também político.

Essas afirmações não são, de modo algum, radicais ou desprovidas de sentido. Compreende-se que vários elementos apontam nesse sentido: aprovação de loteamentos sem o cumprimento das exigências legais inclusive a que requiere a anuência do órgão metropolitano, “confusão” entre as formas jurídicas de condomínio e loteamento, ampliações sucessivas do perímetro urbano, redução do tamanho mínimo do lote, etc. Aliás, isso também não é uma exclusividade de Fazenda Rio Grande, afinal, há inúmeros estudos indicando essas práticas e a recorrência da relação estreita entre imobiliário e governos locais em várias cidades pelo mundo (GOTTDIENER, 2010; CAPEL, 2013).

Especificamente sobre Fazenda Rio Grande, a análise da relação entre classe política local e interesses imobiliários envolve três características principais. Em primeiro lugar, há ações desenvolvidas pelo governo local que favoreceram diretamente determinados proprietários fundiários e promotores imobiliários e a consequente expansão urbana. Em segundo, a classe política local se beneficiou com o desenvolvimento da atividade imobiliária em Fazenda Rio Grande e com essas vinculações com o setor. E, em terceiro lugar, as relações entre política e capital não

são esporádicas, elas buscam ser permanentes e integrantes da dinâmica existente em Fazenda Rio Grande. Cada um desses elementos será devidamente explicado.

Concernente à primeira característica, dentre as ações colocadas em prática por políticos que estiveram no governo municipal, duas são reveladoras de como o setor imobiliário pode ser beneficiado através de atos legais. Se a aprovação de loteamentos com problemas e a confusão entre formas jurídicas distintas de ocupação da terra urbana evidenciam explicitamente irregularidades efetuadas pelo governo local, a ampliação do perímetro e a desapropriação de áreas são revestidas de um caráter de legalidade (por mais que sua aprovação possivelmente tivesse objetivos distintos ao da promoção do ordenamento e do desenvolvimento urbanos).

Em relação à ampliação do perímetro urbano, como pôde ser verificado anteriormente, as doze alterações efetuadas tiveram importância representativa no aumento da quantidade de terras que passaram a estar disponíveis para empreendimentos imobiliários. No entanto, em certas situações, isso não representou uma simples ampliação, mas uma alteração de lei direcionada para atender certos interesses e favorecer diretamente algumas pessoas ligadas à produção do urbano. Foram os casos do que aqui se está denominando de “perímetros por encomenda”, situações explícitas da alteração da legislação urbana para beneficiar exclusivamente interesses imobiliários. No Quadro 4 está uma tentativa de indicar os empreendimentos implantados nas áreas recém transformadas em urbana, além dos que foram possivelmente beneficiados por tais medidas.

Dessa forma, embora tenha se identificado esses casos, há dois principais, pois a área ampliada deles coincidia com a de empreendimentos implantados na sequência. Em ordem cronológica, a primeira situação de “perímetro por encomenda” foi a da lei de 1985, em que a área recém convertida em urbana serviu ao propósito de regularizar um loteamento já aprovado que estava na zona rural e para a implantação de outro, o Jardim das Hortências II. O segundo caso, ainda mais explícito foi o da ampliação do perímetro de 1998. A área inserida ao perímetro foi parcelada integralmente apenas dois meses depois de sua alteração para urbana, originando o loteamento Jardim Vera Cruz.

QUADRO 4 – FAZENDA RIO GRANDE: EMPREENDIMENTOS E AGENTES BENEFICIADOS PELA ALTERAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO

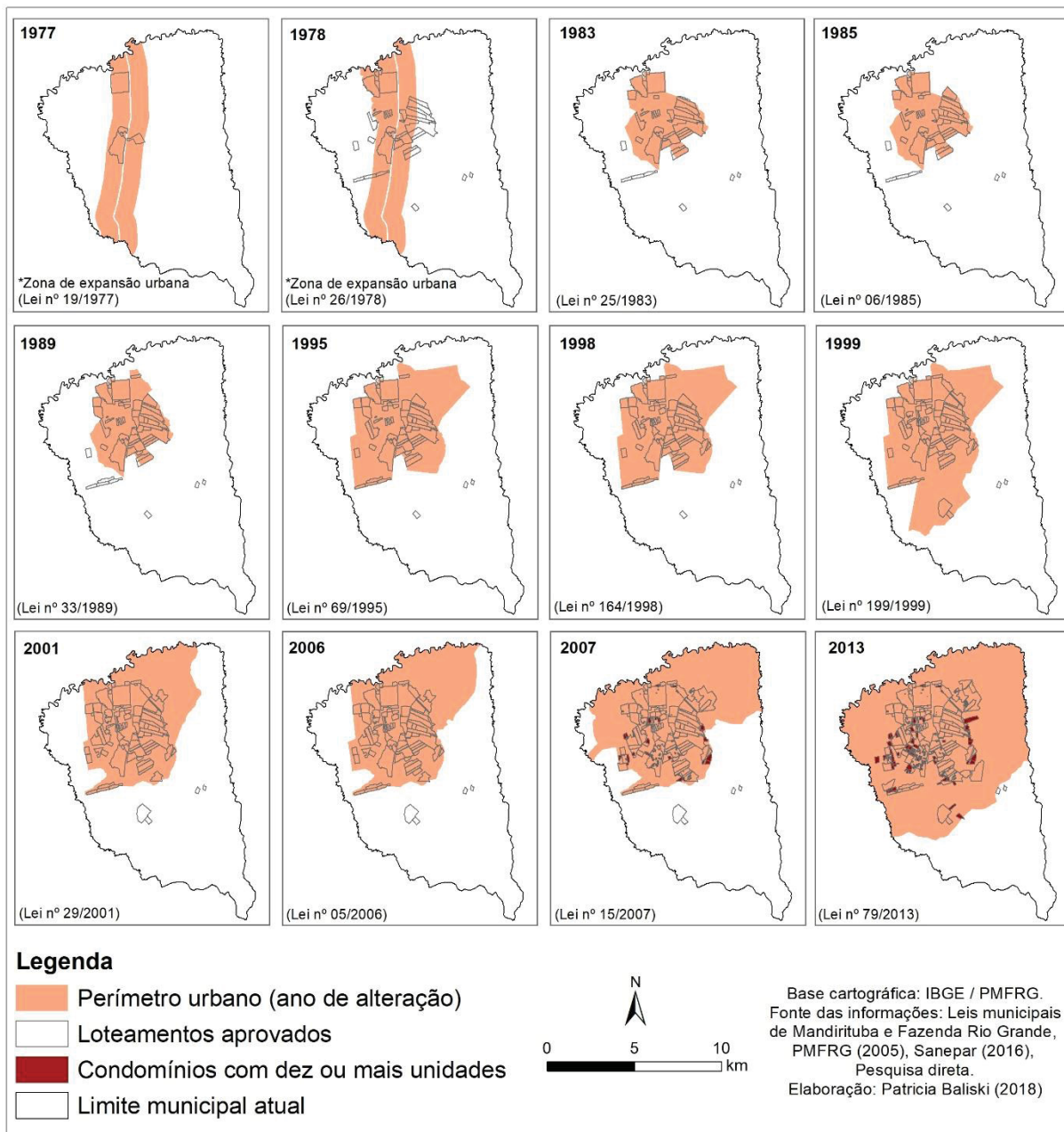
LEGISLAÇÃO	PREFEITO	EMPREENDIMENTOS	AGENTES BENEFICIADOS DIRETAMENTE
Lei n. 19, de 01 de julho de 1977	Manoel Juvenal da Cruz	Criou as condições para implantação de loteamentos	Proprietários fundiários
Lei n. 26, de 05 de dezembro de 1978	Manoel Juvenal da Cruz	Santa Fé, Jardim São João e Jardim Esperança	Investiterras Empreendimentos Imobiliários Ltda. e proprietários fundiários
Lei n. 06, de 03 de julho de 1985	Geraldo Cartário Ribeiro	Jardim das Hortências II	Proprietário fundiário (Família Claudino) e Investibem Administradora e Incorporadora de Bens Ltda.
Lei n. 69, de 27 de julho de 1995	Jordão Gregório Barbosa (prefeito em exercício)	Jardim Margarida	Empreendimentos Imobiliários Paraíso Ltda.
Lei n. 164, de 17 de junho de 1998	Celso Luiz Soares Rocha	Jardim Vera Cruz	Proprietário fundiário (Família Pelanda)
Lei n. 199, de 05 de julho de 1999	Celso Luiz Soares Rocha	Jardim Veneza	Proprietário fundiário (Família Nichele)
Lei n. 05, de 15 de setembro de 2006	Antônio Wandscheer	Residencial Nitta	MAG Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Lei n. 79, de 27 de dezembro de 2013	Márcio Cláudio Wozniack (prefeito em exercício)	Loteamentos Green Portugal II e Green Maria, além de vários condomínios.	Diversas empresas, sobretudo as do Grupo Green

FONTE: Leis municipais de Mandirituba e Fazenda Rio Grande e pesquisa direta.

Salienta-se que essas informações dizem respeito somente aos empreendimentos implantados logo na sequência da ampliação do perímetro, portanto, não demonstram os demais produzidos nos anos seguintes, também beneficiados pela alteração da área urbana. Nessa perspectiva, haveria muitos outros empresários ou proprietários fundiários e loteamentos a ser indicados.

Também não se pode deixar de citar que algumas ampliações do perímetro serviram para regularizar loteamentos aprovados total ou parcialmente em área rural, ou seja, para corrigir irregularidades da própria gestão municipal. Como pode ser observado na Figura 27, houve vários empreendimentos aprovados pelo município, no entanto, que se encontravam em área rural. Vale lembrar que essa irregularidade estava explícita inclusive nos nomes de escolas criadas em tais loteamentos que continham a denominação de rural. Assim, enquanto alguns loteamentos foram incorporados pelo perímetro em pouco tempo, outros levaram muitos anos para isso.

FIGURA 27 – FAZENDA RIO GRANDE: EVOLUÇÃO DO PERÍMETRO URBANO E EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS EXISTENTES



Dentre as alterações do perímetro para inserir em áreas urbanas loteamentos já aprovados, a de 1983 foi a mais ampla. Através da mudança na legislação urbana, mais dez loteamentos passaram a estar integralmente inseridos no perímetro, a grande maioria da primeira fase de expansão que ocorreu em Fazenda Rio Grande. Aproximadamente a metade desses empreendimentos tinha sido implantada com a participação da Investiterras Empreendimentos Imobiliários Ltda. Os outros anos em que mais loteamentos passaram a integrar a área urbana foram 1985, 1995 e 2013, geralmente envolvendo empreendimentos da década de 1980.

Além de empresas, algumas famílias detentoras de terras em Fazenda Rio Grande foram igualmente beneficiadas com essas constantes alterações no perímetro urbano. A referência a algumas delas no Quadro 4 atesta isso. De acordo com uma ex-vereadora entrevistada, não há como dissociar a expansão urbana em Fazenda Rio Grande da influência de tais famílias, inclusive no meio político. Segundo ela, grande parte delas sempre teve pessoas que representassem seus interesses no legislativo (março/2018). Vale lembrar que as leis de perímetro urbano são aprovadas pelo conjunto de vereadores e que, em Fazenda Rio Grande, geralmente as alterações foram sancionadas por unanimidade. Voltar-se-á a esse tema mais adiante.

Uma outra estratégia colocada em prática por várias gestões municipais, de Mandirituba e depois de Fazenda Rio Grande, que beneficiou diretamente alguns empresários ou proprietários de terras, foi a de desapropriação de áreas declaradas de utilidade pública para a abertura de ruas. No Brasil, as desapropriações são regidas pelo Decreto-Lei n. 3.365, de 21 de junho de 1941. De acordo com essa legislação, há uma série de casos classificados como de utilidade pública, dentre os quais se encontram “a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização” (alínea i, do artigo 5º). Ademais, a declaração de utilidade pública para desapropriação é efetuada por decreto, podendo ser expedido pelos representantes do executivo nos três níveis de governo: presidente, governador ou prefeito. Assim, por ser decreto, não há a discussão na câmara de vereadores para aprovação ou reprovação da matéria.

A ação consistia basicamente no seguinte: o município, através de decreto, declarava algumas áreas inseridas no interior de uma determinada propriedade como de utilidade pública para desapropriação para a abertura de ruas, muitas vezes com caráter de urgência para imediata imissão de posse. Alguns decretos continham justificativas, tais como, o desenvolvimento urbano, a ligação com loteamentos existentes, dentre outras. Após a publicação do decreto e dos trâmites legais, o município passava a ter a posse dessas áreas e, por consequência, a responsabilidade pela implantação das vias públicas. Na sequência disso, na mesma propriedade em que foram desapropriadas as áreas para a abertura de ruas, aprovava-se o loteamento.

Pôde-se identificar duas situações de desapropriação: a primeira, em que se desapropriava uma empresa, já proprietária da área; a segunda, em que o município desapropriava a área das ruas e depois a propriedade era vendida para uma empresa

loteadora. Em ambas as situações, como pôde ser constatado através da análise dos decretos e das plantas de loteamentos, o empreendimento era implantado logo na sequência dos trâmites de declaração de utilidade pública para desapropriação.

Uma conclusão simples pode ser retirada disso: o município adquiria as áreas para a abertura de ruas que, pela legislação, deveriam ser doadas pelo loteador como requisito para aprovação do loteamento. A desapropriação prévia isentava o loteador da necessidade de reservar parte da área do futuro empreendimento para as vias de circulação pois, legalmente, elas já existiam. Além disso, pressupõe-se que a desapropriação previa respectiva indenização, pois não havia referência à doação de tais áreas para o município.

Foram identificados vários decretos desse tipo e a maioria foi publicada durante a década de 1980 até início dos anos de 1990. No Quadro 5 estão relacionados somente os casos em que se determinou a localização da área abrangida pelo decreto, pois houve alguns em que isso não foi possível.

QUADRO 5 – FAZENDA RIO GRANDE: DECRETOS DE DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA PARA DESAPROPRIAÇÃO PARA ABERTURA DE RUAS, ÁREAS E PROPRIETÁRIOS ATINGIDOS

DECRETO	PREFEITO	LOTEAMENTO IMPLANTADO NA ÁREA DAS DESAPROPRIAÇÕES	PROPRIETÁRIO
n. 15, de 27 de julho de 1984	Geraldo Cartário Ribeiro	Jardim das Hortências I	Investiterras Empreendimentos Imobiliários Ltda.
n. 16, de 27 de julho de 1984	Geraldo Cartário Ribeiro	Jardim Esplanada	Investiterras Empreendimentos Imobiliários Ltda.
n. 11, de 06 de maio de 1985	Geraldo Cartário Ribeiro	Parte II do Jardim São Francisco I, II, III, IV	AW Empreendimentos Imobiliários Ltda.
n. 34, de 16 de dezembro de 1985	Geraldo Cartário Ribeiro	Parte III do Jardim São Francisco I, II, III, IV	AW Empreendimentos Imobiliários Ltda.
n. 7, de 05 de junho de 1986	Geraldo Cartário Ribeiro	Parte IV do Jardim São Francisco I, II, III, IV	AW Empreendimentos Imobiliários Ltda.
n. 20, de 03 de julho de 1987	Geraldo Cartário Ribeiro	Parte I do Jardim São Francisco I, II, III, IV	AW Empreendimentos Imobiliários Ltda.
n. 7, de 04 de maio de 1988	Geraldo Cartário Ribeiro	Alcídio Claudino	Alcídio José Claudino Sobrinho ⁽¹⁾
n. 31, de 14 de outubro de 1988	Geraldo Cartário Ribeiro	Jardim do Sol	Imobiliária Panakol Ltda. ⁽²⁾
n. 13, de 29 de maio de 1990	Francisco Rualdo Claudino	Vila Pelanda (primeira parte)	AW Empreendimentos Imobiliários Ltda.
n. 14, de 29 de maio de 1990	Francisco Rualdo Claudino	Vila Pelanda (segunda parte)	AW Empreendimentos Imobiliários Ltda.
n. 27, de 12 de setembro de 1990	Francisco Rualdo Claudino	Vila do Terminal	Francisco João Orso ⁽¹⁾

FONTE: Decretos de desapropriação de Mandirituba, Plantas de loteamentos e pesquisa direta.

NOTAS: Levantamento efetuado em dezembro de 2017. (1) Após a desapropriação, as terras remanescentes da propriedade foram compradas pela AW Empreendimentos Imobiliários. (2) Trata-se de empresa já baixada e distinta da homônima Imobiliária Panakol Ltda. A indicada na tabela possuía CNPJ diferente da atual Imobiliária Panakol Ltda.

Como pode ser observado, a desapropriação para abertura de ruas foi uma prática comum em determinadas gestões municipais que acabou beneficiando diferentes empresas, sobretudo aquelas que estão no conjunto das que possuem maior quantidade de loteamentos implantados. Apenas as situações identificadas representaram 132.893,19 m² de vias públicas que possivelmente não tiveram que ser repassadas por loteadores ao município no período considerado¹⁴⁷. Isso sem contar os casos não identificados ou levantados, o que ampliaria a área total. Compreende-se que essa atuação direta do governo municipal foi determinante para a expansão urbana, afinal, o município não somente aprovou loteamentos com problemas de infraestrutura, mas também incentivou diretamente o parcelamento ao se responsabilizar previamente pela abertura de ruas.

Importante salientar que essa prática não cessou com a emancipação de Fazenda Rio Grande. Na primeira gestão municipal, de Geraldo Ribeiro Cartário Júnior, a análise da legislação permitiu identificar situações similares. No entanto, conforme pôde ser averiguado, os decretos foram revogados ao final do mesmo ano de sua publicação (Quadro 6).

QUADRO 6 – FAZENDA RIO GRANDE: DECRETOS REVOGADOS DE DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA PARA ABERTURA DE RUAS

DECRETO	PREFEITO	LOCALIZAÇÃO	PROPRIETÁRIO
n. 120, de 01 de abril de 1996	Geraldo Cartário Ribeiro Júnior	Jardim Vera Cruz	João Ronaldo Pelanda
n. 127, de 08 de julho de 1996	Geraldo Cartário Ribeiro Júnior	Vila Nobre	R.G. Administradora e Incorporadora de Bens Ltda.
n. 137, de 18 de setembro de 1996	Geraldo Cartário Ribeiro Júnior	Jardim Vera Cruz	João Ronaldo Pelanda
n. 139, de 18 de setembro de 1996	Geraldo Cartário Ribeiro Júnior	Jardim Santo Agostinho	A.Z. Imóveis Ltda.
n. 142, de 18 de setembro de 1996	Geraldo Cartário Ribeiro Júnior	Jardim Margarida II	Benjamin Claudino Machado

FONTE: Decretos de desapropriação de Fazenda Rio Grande, Plantas de loteamentos.

NOTAS: Os decretos n. 120 e n. 137, apesar de se referirem ao mesmo local, apresentam diferenças nas áreas das ruas a serem desapropriadas. Levantamento efetuado em dezembro de 2017.

Ainda que tenham sido anulados, evidenciam a intencionalidade do governo municipal em incentivar o parcelamento da terra urbana, beneficiando diretamente determinados empresários ou proprietários de terras. A respeito disso, chama a atenção o empreendimento Jardim Vera Cruz. Conforme citado anteriormente, a área onde se encontra esse loteamento foi inserida no perímetro urbano após sua

¹⁴⁷ Como não se encontrou nenhum decreto de revogação, pressupõe-se que as áreas indicadas foram de fato desapropriadas.

ampliação em 1998. No entanto, em 1996, foram publicados os dois decretos de desapropriação para a abertura de ruas relativos à área do referido loteamento. Interessante notar que, apesar de no ano dos decretos a área ainda estar em zona rural, indicava-se em ambos que a mesma se destinava à “[...] abertura de ruas urbanas” (Art. 2º), além da declaração de urgência para imissão da posse¹⁴⁸.

Posteriormente, nos anos seguintes, essa prática deixou de ser efetuada, pelo menos, não foi mais identificada. No entanto, a desapropriação continuou sendo um recurso utilizado para abertura de ruas, não mais no interior dos empreendimentos, mas para permitir sua implantação em determinadas áreas. Alguns loteamentos ou condomínios só puderam ser instalados após a criação de uma via de acesso, ou quando existente, de seu alargamento. Houve casos em que a desapropriação ocorreu mediante a doação das áreas pelos proprietários (Quadro 7).

De todo modo, pode-se verificar que as próprias características de ocupação, em Fazenda Rio Grande, orientadas em grande parte por interesses imobiliários, têm demandado a atuação do município para que o processo de expansão urbana por meio da implantação de loteamentos e condomínios perdure. Ressalta-se que as descontinuidades na ocupação urbana requerem a criação de novas vias de ligação e, nesse sentido, o governo municipal tem atuado de modo a atender as demandas do setor imobiliário. Com exceção de poucos casos indicados em que a desapropriação facilitou, mas não era essencial, na maioria, isso tornou-se fundamental para a viabilização dos projetos.

¹⁴⁸ No mesmo dia de anulação do segundo decreto de desapropriação que possivelmente beneficiaria o proprietário das terras onde posteriormente se implantou o Jardim Vera Cruz, publicou-se outro em que se aprovava o arruamento dessa e de outras áreas em Fazenda Rio Grande, sem qualquer justificativa ou referência à aprovação de processos em secretarias municipais competentes (Decreto n.148, de 23 de dezembro de 1996). O decreto contemplava dez matrículas diferentes, das quais, encontravam-se além do Jardim Vera Cruz, os futuros empreendimentos Jardim Santarém I e II e Jardim Morumbi. No ano seguinte, já em outra gestão, o decreto foi revogado.

QUADRO 7 – FAZENDA RIO GRANDE: DECRETOS DE DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO PARA ABERTURA DE RUAS, PROPRIETÁRIOS E EMPREENDIMENTOS BENEFICIADOS

DECRETO	PREFEITO	PROPRIETÁRIO	EMPREENDIMENTO IMPLANTADO APÓS A DESAPROPRIAÇÃO	EMPRESAS RESPONSÁVEIS PELO EMPREENDIMENTO
n. 2.678, de 11 de agosto de 2010 ⁽¹⁾	Francisco Luís dos Santos	Ousadia Construções e Incorporações S/C Ltda.	Condomínios Beija-Flor 1341, Cardeal, Gralha Azul I e II	Ousadia Incorporações e Administradora de Bens S.A.
n. 2.679, de 11 de agosto de 2010 ⁽¹⁾	Francisco Luís dos Santos	Ousadia Construções e Incorporações S/C Ltda.	Condomínios Morada dos Pássaros I e II	Ousadia Incorporações e Administradora de Bens S.A.
n. 2.994, de 17 de novembro de 2011 ⁽¹⁾	Francisco Luís dos Santos	AG Empreendimentos Ltda.	Condomínios Vila Vitória, Vila Paraíso, San Marino e Bela Vista	Infra Engenharia e Consultoria Ltda., Blue Empreendimentos – EIRELI, J.L. Dresch Empreendimentos Ltda., Estilo Empreendimentos Ltda.
n. 3.164, de 26 de julho de 2012 ⁽¹⁾	Francisco Luís dos Santos	D. Borcath Construtora Ltda.	Condomínio Green Hill e Residencial América	D. Borcath Construtora Ltda., Empreendimentos Imobiliários Paraíso Ltda., R.F. Participações Ltda., Paviservice Engenharia e Serviços Ltda.
n. 3.269, de 21 de novembro de 2012	Francisco Luís dos Santos	Claudio José Wozniack	Loteamento Green Santa Izabel	AC Empreendimentos Imobiliários Ltda. ⁽²⁾
n. 3.333, de 28 de fevereiro de 2013	Francisco Luís dos Santos	Spe Del Rey Residence Ltda.	Condomínios Del Rey Residence I, II e III e loteamento Residencial Bosque das Araucárias	SPE Del Rey Residence e Bosque das Araucárias SPE Ltda.
n. 3.703, de 15 de julho de 2014 ⁽³⁾	Marcio Claudio Wozniack	Tropical Incorporações de Imóveis Ltda. e Judith Maria Nichele – Emp. Individual	Condomínios Tropical I, II, III e IV, Rio Amazonas, Pernambuco	Tropical Incorporações de Imóveis Ltda. e JMN Construções e Incorporações de Empreendimentos Imobiliários Ltda. ⁽⁴⁾
n. 3.836, de 13 de fevereiro de 2015 ⁽⁵⁾	Marcio Claudio Wozniack	Trocon Engenharia Civil Ltda.	Condomínios Spazio Verde I e II	Trocon Engenharia Civil Ltda.
n. 3.837, de 13 de fevereiro de 2015	Marcio Claudio Wozniack	Construtora e Incorporadora Pride Ltda.	Condomínios Madri I, II e III	Construtora e Incorporadora Pride S.A.
n. 4.028, de 23 de setembro de 2015	Marcio Claudio Wozniack	Sem indicação	Condomínios Adeodato I, II, III, IV e V	TRI-M Materiais para Construção Ltda.

FONTE: Decretos de desapropriação de Fazenda Rio Grande e pesquisa direta.

NOTAS: Levantamento realizado em dezembro de 2017. Houve decretos de desapropriação para abertura de ruas antes de 2010, no entanto, não se conseguiu identificar corretamente sua localização.

(1) Desapropriação por via amigável, através de doação. (2) O senhor Claudio José Wozniack integra o quadro societário da AC Empreendimentos Imobiliários Ltda. (3) Decreto alterado: áreas desapropriadas e proprietários. (4) A senhora Judith Maria Nichele integra o quadro societário da JMN Construções e Incorporações de Empreendimentos Imobiliários Ltda. (5) O decreto também contemplava outras áreas.

Nota-se a mudança nas gestões e, do mesmo modo, dos envolvidos na implantação de empreendimentos imobiliários. No entanto, não se altera o incentivo à atividade imobiliária. Pode-se inferir que não se trata daquelas situações em que incorporadores têm informações privilegiadas a respeito da abertura de novas vias e, por isso, antecipam investimentos e a compra de imóveis, tal como demonstra Capel (2013). Tudo parece indicar que empresários adquirem áreas, independentemente da existência de acesso viário, sabendo que isso será resolvido posteriormente pela municipalidade.

O incentivo das gestões municipais à atividade imobiliária também aparece em ações mais sutis, mais nem por isso menos importantes. Dessa forma, em agosto de 2018, a PMFRG, em conjunto com outras entidades (ACINFAZ, CEF, Bradesco Financiamentos e Band Paraná), realizou o “Feirão da casa própria e do carro novo” (Figura 28). O evento que tinha como objetivo principal a realização de negócios de imóveis e veículos também ofertou serviços à população, tais como emissão de documentos, cadastro habitacional, orientação para seguro desemprego, cortes de cabelo, etc., uma forma de atrair mais pessoas para o evento. De qualquer modo, eram em torno de 14 *stands* de diferentes imobiliárias e incorporadoras e, segundo informações divulgadas pela própria PMFRG, os dois dias do evento renderam aproximadamente R\$ 15 milhões em negociações referentes a 100 imóveis (PMFRG, 2018b), totais nada desprezíveis.

FIGURA 28 – FAZENDA RIO GRANDE: FEIRÃO DA CASA PRÓPRIA E DO CARRO NOVO (2018)

FEIRÃO
DA CASA PRÓPRIA E DO CARRO NOVO

24 A 26 AGOSTO
10h às 20h

CENTRO MULTIEVENTOS DE FAZENDA RIO GRANDE

CHEGOU A HORA DE REALIZAR O SEU SONHO!

REALIZAÇÃO: ACINFAZ, FAZENDA RIO GRANDE, Bradesco Financiamentos, CAIXA

LOCALIZAÇÃO

CURITIBA, RIO IGUAÇU, FAZENDA RIO GRANDE, CENTRO MULTIEVENTOS DE FAZENDA RIO GRANDE, FEIRÃO, PARQUE INDUSTRIAL, AVENIDA BRASIL, RUA JATOBÁ, PORTO ALEGRE

BONS NEGÓCIOS COM CONDIÇÕES IMPERDÍVEIS!

Minha Casa Minha Vida: CASAS, APARTAMENTOS E SOBRADOS
TERRENOS FINANCIADOS DIRETO COM A INCORPORADORA
MAIS DE 500 VEÍCULOS COM CONDIÇÕES ESPECIAIS
ENTRE OUTROS SERGIÇOS

VENHA PARTICIPAR!

• FEIRA GASTRONÔMICA • ATRAÇÕES CULTURAIS
• BAND COMUNIDADE • SERVIÇOS SOCIAIS

facebook.com/acinfaz
WWW.ACINFAZ.COM.BR

FONTE: Folheto de divulgação distribuído em residências de moradores do município.

Concernente à segunda característica da relação entre política e capital, parte-se do pressuposto que a classe política local, pelo menos uma parte dela, também se beneficiou com o desenvolvimento da atividade imobiliária em Fazenda Rio Grande e com suas vinculações com o setor.

A estreita relação e as várias ações desenvolvidas pelas gestões municipais ajudaram a conformar uma estrutura de poder local que se manteve com o apoio de pessoas ligadas ao setor imobiliário. Conforme pôde ser observado, algumas famílias proprietárias de terras e certas empresas foram recorrentemente beneficiadas com ampliações de perímetro e/ou desapropriações para abertura de ruas. Compreende-se que isso foi uma forma de angariar apoio de um grupo considerado bastante importante para se chegar ao governo municipal (executivo e legislativo).

A respeito disso, de acordo com uma ex-vereadora entrevistada, as famílias proprietárias de terras vinculadas à produção de empreendimentos residenciais sempre tiveram importância na política local, favorecendo a eleição de pessoas apoiadas por elas: *“Então, você teve um número de vereadores que foram se elegendo muito por esse vínculo com os donos de terras que foram loteando [...]”* (março/2018).

Ademais, se o apoio desses empresários e proprietários fundiários auxiliou na eleição de alguns candidatos, do mesmo modo contribuiu para a manutenção do poder político conquistado. Dessa forma, é isso que pode explicar o fato de políticos locais, caracterizados por diversas polêmicas e atos controversos e até autoritários, terem ficado durante anos à frente do governo municipal ou participando dele indiretamente, principalmente quando Fazenda Rio Grande ainda pertencia a Mandirituba ou nos primeiros anos após a emancipação. Do mesmo modo, contrariamente, a oposição de pessoas ligadas ao setor imobiliário representou, em algumas situações, a ruptura do poder. Por exemplo, o prefeito que dificultou a aprovação de empreendimentos de um determinado incorporador, caso citado em outro momento do texto, não se reelegeu. Quem assumiu a prefeitura foi um candidato ligado diretamente ao setor imobiliário e que tinha relações amigáveis e próximas com algumas famílias proprietárias de terras (senhor Antônio Wandscheer).

Entende-se também que foi através do apoio recebido de proprietários fundiários e promotores imobiliários que pessoas ligadas a um grupo político conseguiram tornar exequível a emancipação de Fazenda Rio Grande. Assim, se por um lado, determinadas pessoas ligadas à produção do urbano viram na emancipação

uma possibilidade de ampliar os negócios, por outro, alguns políticos observaram esse interesse e o utilizaram para viabilizar o projeto de emancipação e assegurar a manutenção do poder.

A fala de uma ex-vereadora entrevistada revela essa proximidade entre capital e política no processo:

E quando o Cartário propõe a separação de Fazenda Rio Grande para Mandirituba, depois claro a gente vem a ver isso muito claramente, era na perspectiva dos loteamentos, era na perspectiva de... Porque separando de Mandirituba, ficava uma área e já tinha várias pessoas que ele conhecia que tinham terras, então o Cartário sabia disso [...] (março/2018).

Importante salientar que houve um grande esforço por parte do político citado pela entrevistada para que a emancipação ocorresse, inclusive, indo buscar moradores para que fossem votar a favor do projeto, tal como indicado anteriormente (WOZHIK, 2018b). O fato é que o seu filho foi o primeiro prefeito de Fazenda Rio Grande e o político citado, nas eleições seguintes como candidato a deputado estadual (1998, 2002, 2006), teve votação representativa nesse município. Dessa forma, o incentivo à atividade imobiliária foi uma estratégia utilizada para viabilizar um projeto político maior.

Se há políticos que usam as relações estabelecidas com pessoas ligadas ao setor imobiliário para atingir objetivos mais amplos, há outros que as utilizam também para questões mais imediatas, como o financiamento de campanhas, por exemplo. As doações a campanhas realizadas por empresários ou empresas é uma prática comum no Brasil, sendo que, em vários casos, vultuosos recursos foram destinados dessa forma, ressalte-se, nem sempre desprovidos de interesses ou legalmente efetuados.

Portanto, tendo em vista os dados disponíveis para eleições municipais a partir de 2004, em Fazenda Rio Grande, as doações efetuadas por pessoas ligadas ao imobiliário ou por empresas desse setor que atuam nessa cidade aparecem em todas as campanhas. As doações sempre foram dirigidas sobretudo para os candidatos a prefeito, sendo mínimos os totais direcionados para vereadores¹⁴⁹. Por isso, no Quadro 8, estão indicadas apenas as doações de incorporadores ou empresas com empreendimentos em Fazenda Rio Grande destinadas ao cargo do executivo.

¹⁴⁹ Em razão da grande quantidade de candidatos a vereador, a pesquisa analisou somente os dados dos eleitos.

QUADRO 8 – FAZENDA RIO GRANDE: DOAÇÕES À COMPANHIA DE CANDIDATOS A PREFEITO

CANDIDATO	ANO	DOAÇÃO (R\$)	DOADOR
Antônio Wandscheer	2004	19.998,00	G. Laffitte Incorporações e Empreendimentos Imobiliários
Antônio Wandscheer	2004	51.412,53	AW Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Francisco Luís dos Santos	2008	25.000,00	Dunimir Luís Nichele (Nova Veneza Empreendimentos Imobiliários Ltda.)
Francisco Luís dos Santos	2008	5.000,00	Jacir Souza de Camargo (Imobiliária Panakol Ltda.)
Francisco Luís dos Santos	2008	3.700,00	Elvis Roberto Maioky (M.B.E. Incorporações Imobiliárias Ltda.)
Francisco Luís dos Santos	2008	5.000,00	Amir Saleh El Kadri (Construtora Kadri Ltda.)
Francisco Luís dos Santos	2008	3.000,00	Vanessa Munaro (Construtora Kadri Ltda.)
Francisco Luís dos Santos	2008	600,00	João Ronaldo Pelanda
Geraldine C. Cartário Ribeiro	2008	153.000,00	Viaplan Engenharia Ltda.
Leslie Carlos K. de Moura	2008	39.400,00	Antônio Wandscheer (AW Empreendimentos Imobiliários Ltda.)
Leslie Carlos K. de Moura	2008	104.450,00	AW Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Leslie Carlos K. de Moura	2008	50.000,00	Viaplan Engenharia Ltda.
Alisson Anthony Wandscheer	2012	130.000,00	Antônio Wandscheer (AW Empreendimentos Imobiliários Ltda.)
Alisson Anthony Wandscheer	2012	189.800,00	AW Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Francisco Luís dos Santos	2012	25.000,00	DBX Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Francisco Luís dos Santos	2012	100.000,00	Dunimir Luís Nichele (Nova Veneza Empreendimentos Imobiliários Ltda.)
Francisco Luís dos Santos	2012	10.000,00	Elvis Roberto Maioky (M.B.E. Incorporações Imobiliárias Ltda.)
Francisco Luís dos Santos	2012	25.000,00	M.B.E. Incorporações Imobiliárias Ltda.
Francisco Luís dos Santos	2012	2.000,00	Fernando Araújo de Camargo (F R Camargo Construtora Ltda.)
Francisco Luís dos Santos	2012	11.220,00	Imobiliária Panakol Ltda.
Francisco Luís dos Santos	2012	7.500,00	Elói Kuhn (Folix Incorporadora, Administradora de Bens e Representações – EIRELI)
Francisco Luís dos Santos	2012	2.000,00	João Ronaldo Pelanda Filho (J R Pelanda & CIA Ltda.)
Marcio Claudio Wozniack	2016	14.500,00	João Ronaldo Pelanda Filho (J R Pelanda & CIA Ltda.)
Marcio Claudio Wozniack	2016	11.000,00	João Ronaldo Pelanda
Marcio Claudio Wozniack	2016	15.000,00	Fernando Araújo de Camargo (F R Camargo Construtora Ltda.)
Marcio Claudio Wozniack	2016	7.500,00	Leonardo Manenti de Souza (Construtora e Incorporadora Pride S.A.)

FONTE: TSE (Levantamento efetuado em agosto de 2016 e abril de 2017)

NOTA: Indicou-se em parênteses o nome da empresa com empreendimentos imobiliários em Fazenda Rio Grande em que o doador participava de quadro societário no momento do levantamento.

Essas informações correspondem somente ao que foi registrado no Tribunal Superior Eleitoral (TSE) pelas candidaturas. Em contraposição à pequena quantidade de vereadores em que se identificou a existência de doações efetuadas por agentes com empreendimentos em Fazenda Rio Grande, apenas seis no período de 2004 a 2016, a fala de uma ex-vereadora entrevistada demonstra uma situação distinta. Segundo ela, vários vereadores se elegeram por seu vínculo com o setor imobiliário, sendo que muitos tiveram, inclusive, campanha financiada (março/2018).

As doações recebidas pelos candidatos são originárias de diversas fontes, principalmente de pessoas físicas. Geralmente, a exceção são os candidatos

proprietários de empresas imobiliárias, em que uma parte maior dos recursos vem dessa origem. De todo modo, apesar da diversidade das fontes, nos anos de campanhas com maior volume de receitas (2008 e 2012), a participação de pessoas ligadas ao setor imobiliário no financiamento teve a maior proporção em relação ao total. Em 2008, dentre os candidatos que receberam tais doações, o percentual desses recursos em relação ao total situou-se entre 15,8% (Francisco Luís dos Santos) e 87,6% (Geraldine C. Cartário Ribeiro). Já em 2012, quando apenas dois candidatos concorreram e se teve a eleição com maior volume de receitas, a participação do imobiliário nas doações foi de 17,7%, na campanha de Francisco Luís dos Santos, e 25,1%, na de Alisson Anthony Wandscheer¹⁵⁰.

Constata-se, também, a recorrência de determinados doadores, bem como para quais candidatos destinam os recursos. É possível observar uma aproximação maior entre alguns empresários e/ou proprietários fundiários e certos políticos, evidenciando as relações que vão se conformando em torno de interesses comuns ou semelhantes. Esses estreitamentos se dão sobretudo com incorporadores que têm as sedes de suas empresas em Fazenda Rio Grande.

E, por fim, algumas doações realizadas por empresas de Curitiba foram feitas em anos que antecederam a implantação de seus empreendimentos em Fazenda Rio Grande, tais como os da Viaplan Engenharia Ltda. e DBX Empreendimentos Imobiliários Ltda¹⁵¹. Além disso, ainda que pessoas jurídicas não possam fazer mais doações para campanhas desde 2015 (Lei n. 13.165, de 29 de setembro de 2015), incorporadores ligados a empresas de Curitiba que implantaram vários empreendimentos em Fazenda Rio Grande nos últimos anos, como a Construtora e Incorporadora Pride S.A., também destinaram recursos para a eleição. Nesse caso, o candidato auxiliado foi o que já estava à frente do governo municipal naquele momento. A empresa foi beneficiada por um decreto de desapropriação para abertura de ruas, conforme indicado no Quadro 7.

Pelo exposto, não há dúvidas de que as relações entre classe política local e interesses imobiliários não são esporádicas, elas buscam ser permanentes e integrantes da dinâmica existente em Fazenda Rio Grande. Muito da expansão urbana ocorreu por essas vinculações. Nesse sentido, o relato de uma ex-vereadora

¹⁵⁰ A análise desconsiderou os recursos do próprio candidato destinados à campanha.

¹⁵¹ Um integrante da DBX Empreendimentos Imobiliários Ltda. também participa do quadro societário da D. Borcath Incorporadora Ltda., indicada anteriormente no Quadro 7.

entrevistada demonstra que o apoio dado por proprietários fundiários e promotores imobiliários para que determinados candidatos se elegessem ao legislativo municipal foi sobretudo para defender seus interesses. E isso não foi característica de uma ou outra gestão, mas de todas. O poder político sempre esteve atrelado ao capital imobiliário, não somente no legislativo, mas também no executivo:

Quem os donos de terras que vendiam e aqueles que compravam de imobiliárias para lotear, bancavam algumas candidaturas e bancavam financeiramente, faziam suas candidaturas porque precisavam ter essas pessoas lá para ficar defendendo seus interesses. [...]. Mas eu percebia isso, a Câmara de Vereadores era para alguns, que eram colocados lá para manter os interesses muito voltados às imobiliárias [...]. E esse grupo que vem se mantendo é em torno dos loteamentos, donos de imobiliárias por um lado, e aqueles donos que tinham grandes quantidades de terras aqui, que ao vender essas terras ganharam dinheiro. E ao ganhar dinheiro, uma forma deles se manterem com poder na cidade é mantendo seus vereadores, é mantendo seu espaço político próximo. Mas eu ainda vejo que os donos de imobiliárias e donos de grandes partes de terra é que mantêm ainda assim um domínio político ainda em Fazenda Rio Grande. [...]. Se você pegar todos os executivos, todos que passaram, todos eles estiveram próximos de quem tem terreno, de quem é dono de imobiliária (março/2018).

Essa fala é corroborada quando se analisam os quadros políticos das gestões municipais (executivo e legislativo) de 1993 a 2018. Além de pessoas ligadas ou integrantes das famílias proprietárias de terras, há aquelas vinculadas diretamente a outras atividades do setor imobiliário: incorporadores, construtores, proprietários de empresas imobiliárias (Quadro 9). Entre todas as gestões, as de 2001-2004 e 2005-2008 foram as mais expressivas nesse sentido, afinal, sócios de uma das mais importantes loteadoras de Fazenda Rio Grande, a AW Empreendimentos Imobiliários Ltda., ocuparam cargos tanto no executivo quanto no legislativo.

QUADRO 9 – FAZENDA RIO GRANDE: REPRESENTANTES DO EXECUTIVO E LEGISLATIVO LIGADOS AO IMOBILIÁRIO

GESTÃO	ELEITOS (EXECUTIVO E LEGISLATIVO) – SEGMENTO:
1993-1996	Fundiário, incorporação, loteamento
1997-2000	Fundiário, incorporação, loteamento, comercialização (imóveis)
2001-2004	Incorporação, loteamento, comercialização (imóveis)
2005-2008	Incorporação, loteamento, comercialização (imóveis)
2009-2012	Comercialização (imóveis)
2013-2016	Fundiário
2017-	Incorporação, construção

FONTE: Pesquisa direta (2018).

Obviamente que não se trata de afirmar que tais pessoas tenham se elegido com o objetivo de representar interesses distintos ao da população, no entanto,

algumas ações dos dois poderes desenvolvidas ao longo do tempo demonstram uma certa confusão de interesses em alguns momentos: aprovação de loteamentos que não atendiam ao exigido em legislação, ampliações sucessivas de perímetro urbano, desapropriações para abertura de ruas, etc. Vários desses atos beneficiaram diretamente certas pessoas ligadas ao setor imobiliário, mas, ao mesmo tempo, originaram problemas para a população de um modo geral. Que interesse está se defendendo quando se aprova um loteamento sem infraestrutura e distante dos serviços mais essenciais? A quem interessa a incorporação de grandes propriedades ao perímetro urbano? Que benefícios a população tem quando se desapropriam áreas para abertura de novas vias em locais não ocupados se há ainda ruas com problemas ou inexistência de pavimentação?

O entrelaçamento entre capital e política não se restringe ao executivo e ao legislativo, mas também se estende aos secretários municipais, cargos de confiança exercidos por pessoas nomeadas diretamente pelos prefeitos. Entre 1993 e 2018, foram identificados cinco secretários municipais que também são sócios de empresas com empreendimentos imobiliários em Fazenda Rio Grande, quais sejam: AW Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Obras Públicas: 2005 a 2006); Folix Incorporadora, Administradora de Bens e Representações – EIRELI (Governo: 1994; Desenvolvimento econômico: 2009 a 2016); M.B.E. Incorporações Imobiliárias Ltda. (Planejamento urbano: 2013); F R Camargo Construtora Ltda. (Meio Ambiente: 2012-2016; Planejamento urbano: 2016); e, J R Pelanda & CIA Ltda. (Planejamento urbano: 2015; Comunicação Social: 2018)¹⁵². Note-se que são empresas que aparecem como doadoras de campanha.

Em razão do exposto, verifica-se que o entrelaçamento entre imobiliário e classe política local ocorre em vários níveis, da doação à campanha à ocupação de cargos importantes que impactam diretamente o espaço urbano e a vida da população. Não é possível afirmar se essa imbricação é uma especificidade de Fazenda Rio Grande, afinal, a pesquisa desenvolvida não analisou outros contextos. No entanto, considerando que é um vetor de expansão periférica na metrópole que se formou e se consolidou sobretudo pela ação de agentes produtores da moradia popular e que há muitos elementos indicativos do incentivo político à atividade imobiliária, não há como se desconsiderar a importância desse entrelaçamento. Do

¹⁵² Relação de secretários municipais informada pela Secretaria Municipal de Administração, Divisão de Recursos Humanos, em março de 2018 (PMFRG/SMA, 2018).

mesmo modo, não se pode concluir qual foi o grau real de interferência do imobiliário nas políticas de uso e ocupação do solo, porém, não há como negar sua ação e relevância.

4.4 A DESPOSSESSÃO NA PERIFERIA COMO MEIO DE ACUMULAÇÃO

O financiamento se estabeleceu como a principal maneira (e muitas vezes, única) de acesso à moradia pelas pessoas de baixos rendimentos que almejam comprá-la no mercado formal, afinal, trata-se de uma “mercadoria” de custo elevado. Durante muito tempo, pela inexistência ou baixa abrangência do crédito bancário para essa parcela da população, os financiamentos eram efetuados pelas empresas loteadoras, responsáveis por todo o processo, da implantação do loteamento à cobrança das parcelas. Esse tipo de crédito foi e continua sendo importante na comercialização de terrenos em áreas periféricas, afinal, tal como relatou um empresário entrevistado, até hoje sua empresa financia os empreendimentos implantados em Fazenda Rio Grande sem quaisquer parcerias com instituições financeiras (maio/2018).

No Brasil, a partir dos anos 2000, concomitante a esse tipo de crédito, emergiu o ofertado pelos bancos, propiciado diretamente pelo desenvolvimento do PMCMV. Foi através desse programa que se institui o que Rolnik (2016, p. 27) define como “sociabilização do crédito”, no qual pessoas de baixos e médios rendimentos foram incluídas em circuitos financeiros. Conforme tratado anteriormente, quase a totalidade dos financiamentos bancários realizados para a compra de moradias prontas em Fazenda Rio Grande ocorre no âmbito do referido programa.

Em relação a isso, compreende-se que tanto uma forma quanto outra de financiamento são meios que garantem a reprodução e a acumulação do capital. Isso porque há um nicho específico do mercado imobiliário que se desenvolveu em torno de empreendimentos populares. Nesse caso, criou-se uma estrutura financeira interna às empresas para que o produto imobiliário, sobretudo terrenos, pudesse ser adquirido por meio do pagamento parcelado. Foi isso que garantiu às principais loteadoras de Fazenda Rio Grande implantarem vários empreendimentos desde o final da década de 1970 e se consolidarem no mercado de moradias nessa porção da metrópole. Em sentido semelhante, porém, em uma escala muito maior, o PMCMV, ao inserir uma grande quantidade de pessoas no sistema bancário de financiamento,

ampliou as condições para que mais empreendimentos fossem construídos e assim se aumentassem as condições de reprodução do capital imobiliário. Nesse caso, no entanto, não é somente essa fração que se beneficia, pois aqui abre-se uma nova fronteira de acumulação, especificamente para o capital financeiro. É por meio das instituições financeiras que parte das pessoas de menores rendimentos passam a ter acesso à moradia.

Outra perspectiva de acumulação do capital por meio dos financiamentos é a que ocorre via despossessão. Esse tipo de acumulação, tal como explica Harvey (2014), pode ocorrer de inúmeras maneiras, dentre as quais, algumas foram explicitadas no Capítulo 2. No conjunto das variadas formas interessa, nesse item, a que ocorre pela tomada dos imóveis em situações de inadimplência.

Essa forma de acumulação não é nova e se apresenta como um elemento integrante da expansão periférica efetuada pelo mercado. Ultramari e Moura (1994), ao tratarem da produção de loteamentos periféricos, demonstraram que a instabilidade financeira dos moradores desses empreendimentos era um fator atrativo aos incorporadores, afinal, os baixos salários e o desemprego, dentre outros motivos, poderiam implicar na inadimplência da dívida e, por consequência, na retomada do imóvel, geralmente mais valorizado e com algumas parcelas já pagas.

Conforme demonstrado no Capítulo 3, em Fazenda Rio Grande, mesmo com parcelas mais baratas, se comparadas a de outras cidades, ainda assim, famílias não conseguiram arcar com as prestações dos seus terrenos. Além disso, vale lembrar que durante um certo tempo, os inadimplentes não recebiam nada do que já haviam pago à empresa loteadora, conforme especificou um empresário do setor. A respeito disso, não há como precisar a quantidade de pessoas que perderam os lotes por não conseguirem arcar com as prestações¹⁵³, no entanto, deduz-se que não foram poucas, afinal, tal como afirmou um empresário que trabalha com loteamentos em Fazenda Rio Grande desde a década de 1980, “[...] *muita gente perdeu terreno quando não podia pagar na época*” (maio/2018).

Se a acumulação por despossessão integrou o processo da expansão periférica por meio da implantação de loteamentos, compreende-se que, no âmbito do PMCMV, ela não somente permaneceu como prática, mas também se tornou mais predatória. Assim, mesmo que a retomada dos terrenos tenha sido executada por

¹⁵³ Em entrevista, um proprietário de imobiliária estimou que a inadimplência em financiamentos (loteadoras e instituições bancárias) situa-se em aproximadamente 15% (novembro/2017).

incorporadores, em alguns casos, em razão de relações estabelecidas entre compradores e loteadores, havia uma possibilidade maior para negociações individuais. Essa situação pode ser apreendida no relato de um empresário, responsável pela implantação de vários loteamentos em Fazenda Rio Grande:

Nós tínhamos uma prática de ir dando tempo para a pessoa pagar e passou muitas prestações, nós temos várias pessoas que moram em terrenos que não podiam pagar [...] aquilo que é possível fazer a gente faz no sentido de não retirar a pessoa de cima, acho que, nós vendemos muitos terrenos, mas muito pouco nós fizemos a reintegração de posse porque só faz em último caso (maio/2018).

Ainda que talvez essa não seja uma prática comum e efetuada por todos os loteadores, ela é possível. No entanto, compreende-se que quando são instituições bancárias as responsáveis pelos financiamentos, a desposseção é um risco muito maior, afinal, não há margem para esse tipo de negociação. Tal como afirma Harvey (2014), o sistema de crédito e o capital financeiro se tornaram plataformas de predação, reduzindo pessoas a prisioneiros de dívidas. Quando não pagas, essas dívidas são simplesmente executadas pelos bancos. As várias histórias apresentadas por Rolnik (2016) atestam isso, demonstram como a inserção de pessoas com menores rendimentos no sistema de financiamento bancário representa de um lado, a acumulação para o capital financeiro, mas de outro, pode significar a perda da moradia, principalmente nos momentos de menor crescimento econômico.

Além disso, a desposseção também se transformou num processo de acumulação mais predatório na expansão da periferia, por meio da introdução da alienação fiduciária nos contratos de financiamento habitacional. Todos os contratos do PMCMV são firmados com o uso desse tipo de garantia ao credor e, conforme indicado no Capítulo 2, se mantém a propriedade jurídica do imóvel com o mesmo até a extinção da dívida. Em situações de inadimplência, após trinta dias do vencimento da parcela não paga, o devedor já pode ser intimado para regularizar a situação, devendo arcar com os custos do financiamento mais as despesas de cobrança e intimação. Ressalta-se que o devedor tem quinze dias para sanar os débitos.

Royer (2009) esclarece que na alienação fiduciária, os cartórios de registro de imóveis e de títulos e documentos conduzem conjuntamente com a instituição bancária a cobrança. Por isso, a intimação é efetuada por um oficial de registro de imóveis e o pagamento da dívida ocorre no cartório. Nas situações em que não se

consegue entregar a intimação para o devedor ou representante legal, o edital de cobrança é publicado por três dias seguidos em jornais de circulação local/regional, tal como especifica a Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997 (que trata da alienação fiduciária).

Dessa forma, especificamente sobre Fazenda Rio Grande, o cartório de registro de imóveis efetua as publicações de tais editais no jornal Bem Paraná. Porém, a divulgação em jornal não ocorre necessariamente no período em que o edital é assinado pelo oficial e há a tentativa de sua entrega. Assim, apenas para exemplificar, no período de 02 de janeiro de 2017 a 23 de novembro de 2018¹⁵⁴, houve editais referentes a intimações de 2015, 2016, 2017 e 2018. De todo modo, ainda que as publicações não ocorram necessariamente na sequência do ato, em pouco menos de dois anos, foi possível identificar cobranças referentes a 130 imóveis diferentes, a maioria pelo PMCMV e tendo como principal credora fiduciária a CEF.

Além da quantidade de imóveis, outras informações presentes no edital revelam alguns elementos da acumulação por despossessão desenvolvida pelo capital financeiro. Dessa forma, há cobranças que foram efetuadas quando as dívidas já eram elevadas, algumas superiores a R\$ 10 mil. Reconheceu-se apenas um edital que dizia respeito à cobrança de uma única parcela atrasada de financiamento. A maioria tratava-se da inadimplência de parcelas referentes a vários meses. Entende-se que essa situação não representa um possível ato de benevolência da instituição credora, mas antes uma forma de ampliar os juros cobrados. Com dívidas muito elevadas, aumentadas consideravelmente pelas taxas de juros, o devedor tem menos chances de quitá-las. Um exemplo é bastante esclarecedor a respeito disso: um contrato de financiamento foi fechado em fevereiro de 2011 e, no início de 2017, a pessoa responsável por ele foi intimada a pagar R\$ 1.868,96. Note-se que já era um contrato antigo e os débitos referiam-se a apenas alguns meses de atraso. Em abril de 2018, um novo edital de cobrança demonstrava que essa dívida ainda não havia sido quitada e já estava em R\$ 14.320,66. Se a pessoa não teve condições de pagar o montante da primeira cobrança, é provável que a situação se tornou ainda mais difícil com o crescimento representativo da dívida.

¹⁵⁴ A pesquisa não tem como um de seus objetivos analisar a inadimplência no âmbito do PMCMV, por isso, para evidenciar a acumulação por despossessão utilizou um período menor do que o da vigência do programa. Além disso, mesmo que os editais se refiram somente às pessoas não encontradas pelo oficial de registro, são importante fonte de dados sobre o processo.

Salienta-se que o não pagamento dos valores indicados no edital de intimação de cobrança garante o direito de consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária e o posterior leilão do imóvel. Nesse sentido, nos editais de leilões de imóveis da CEF para o estado do Paraná, é recorrente a presença daqueles localizados em Fazenda Rio Grande. Em relação aos imóveis que apareceram nos editais de intimação para cobrança, constatou-se que dentre os 45 referentes ao ano de 2016, 19 foram a leilão. Nesse conjunto, apenas três tinham dívidas superiores a R\$ 10 mil, sendo que 13 (68,4%) deviam menos de R\$ 5 mil no momento da publicação do edital de cobrança de débitos¹⁵⁵.

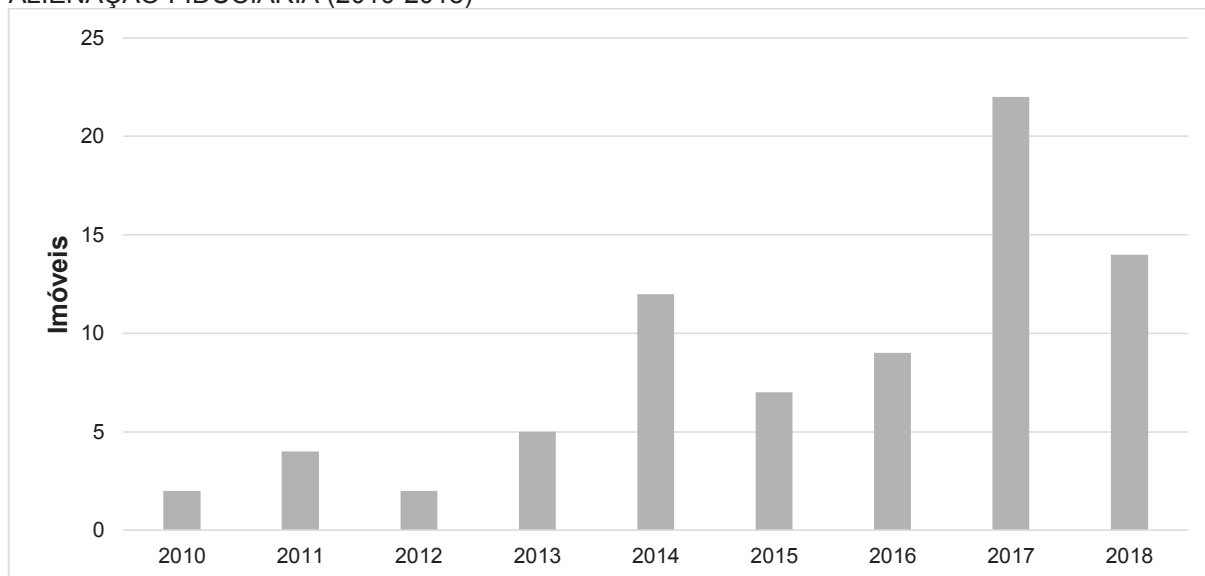
O contrato de aquisição de imóveis do PMCMV estipula que nas situações de leilões, quando o imóvel é vendido (com lance igual ou superior aos valores da dívida e despesas), a CEF entrega ao devedor a importância que sobrar, considerando-se as benfeitorias efetuadas e descontando-se todos os valores devidos. São realizadas duas tentativas de leilões. No entanto, se no segundo leilão não houver lance igual ou superior aos valores da dívida e despesas e/ou interessados, a CEF extingue a dívida, porém, não realiza restituição de qualquer quantia ao devedor.

No conjunto de imóveis leiloados identificados, verificou-se que doze foram inseridos em editais de venda direta, ou seja, já haviam passado pelo processo dos dois leilões e não tiveram compradores. Ainda que esses dados sejam uma amostra reduzida, evidenciam a acumulação por desposseção na periferia, afinal, apesar das dívidas serem quitadas, as pessoas que moravam nesses imóveis perderam sua moradia, além do que já havia sido pago. Ressalta-se que a maioria era de contratos mais antigos: 75% se referiam aos anos de 2011 a 2013, ou outros 25% eram contratos de 2014 e 2015.

O fato é que entre 2010 e 2018 (até agosto), a CEF vendeu vários imóveis em Fazenda Rio Grande que estavam com garantia de alienação fiduciária, 77 no total (Gráfico 10).

¹⁵⁵ Pelo fato de não terem sido encontrados outros editais, pressupõe-se que tais valores foram a base para a intimação de cobrança e posterior leilão do imóvel.

GRÁFICO 10 – FAZENDA RIO GRANDE: IMÓVEIS VENDIDOS PELA CEF, CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (2010-2018)



FONTE: CEF (2018)

NOTA: Dados até agosto de 2018. Sem especificação de primeiro ou segundo leilão ou venda direta.

Como pode ser observado, a maior quantidade de vendas ocorreu nos últimos anos, sobretudo 2017 e 2018. Pressupõe-se que isso decorreu primeiramente da redução do crescimento econômico, o que favoreceu o aumento das taxas de desemprego e, por consequência, a inadimplência do pagamento dos financiamentos. Uma segunda causa explicativa se refere a possíveis mudanças nas políticas internas da CEF, referentes aos financiamentos habitacionais. Se recentemente essa instituição tem sido mais rigorosa na aprovação de financiamentos, tal como afirmou um proprietário de imobiliária entrevistado (novembro/2017), compreende-se que isso também pode ter ocorrido no âmbito da recuperação dos imóveis e na tentativa de sua comercialização. Somente para o ano de 2018, foram identificados 16 editais de leilões que continham algum imóvel de Fazenda Rio Grande, isso sem considerar aqueles publicados que tratavam de venda direta.

Outra observação necessária a respeito dos dados de imóveis da CEF vendidos, se relaciona ao fato de que, dentre os 77, somente três foram adquiridos por ex-mutuários. De acordo com a Lei n. 9.514/1997, até o segundo leilão é assegurado ao devedor o direito de preferência para adquirir o imóvel pelo total correspondente da dívida, acrescido de todos os encargos e despesas. No entanto, conforme pode ser verificado, poucos têm conseguido readquirir a posse jurídica de suas moradias.

Ademais, as informações presentes no Gráfico 10 são concernentes apenas aos imóveis vendidos, não indicam a quantidade daqueles que ainda são propriedade da CEF e/ou estão disponíveis para comercialização. Dessa forma, em consulta à página dessa instituição, havia ainda mais 43 imóveis em Fazenda Rio Grande disponíveis para venda (venda direta *on-line* e por leilões). Salienta-se que no contexto do espaço metropolitano, essa é a terceira maior quantidade, ficando atrás somente de Curitiba (91) e Piraquara (46)¹⁵⁶. No entanto, os 43 imóveis representam somente uma parte de tudo o que foi consolidado como propriedade da CEF em Fazenda Rio Grande. De acordo com dados presentes em Cidadão *Web* PMFRG (2018), em consulta realizada em 27 de novembro, a CEF era proprietária de 135 moradias em condomínios nessa cidade, além de algumas outras em loteamentos.

Essas informações dão subsídios para demonstrar que a reprodução do capital imobiliário na periferia quando vinculada ao financeiro, torna a acumulação por despossessão ainda mais predatória. Esse processo ocorre em vários níveis e, em todos eles, é possível reconhecer uma de suas principais características, a liberação de um conjunto de ativos por um custo baixo, tal como Harvey (2014) define. Isso é evidente na compra de terras por incorporadores que lhe dão um uso mais lucrativo até a tomada de imóveis por inadimplência e sua venda em leilões. Nesse último caso, a despossessão é mais predatória, pois não se trata apenas liberar os ativos, mas de retirar a moradia de inúmeras famílias¹⁵⁷. É importante salientar que todos os imóveis indicados nos editais de leilões a que se teve acesso encontravam-se ocupados naquele momento.

¹⁵⁶ A quantidade de imóveis da CEF à venda em outras cidades do espaço metropolitano era a seguinte: 39, em São José dos Pinhais; 15, em Colombo; 14, em Campo Largo; 11, em Araucária; 6, em Campina Grande do Sul; 4, em Pinhais; 3, em Almirante Tamandaré; e, 1, em Quatro Barras. Campo Magro não apareceu na relação de cidades com imóveis à venda. A consulta foi efetuada em 27 de novembro de 2018 (<http://www1.caixa.gov.br/Simov/busca-imovel.asp?sltTipoBusca=imoveis>) e não considerou as características e tipologias dos imóveis à venda.

¹⁵⁷ Algumas informações a respeito das famílias e pessoas que sofrem os efeitos do processo de acumulação por despossessão podem ser obtidas a partir da análise dos editais de intimação de cobrança. Neles, além da profissão do tomador do empréstimo, há também indicação do seu local de residência no momento de assinatura do contrato de financiamento. Em relação a isso, os dados presentes nos editais corroboram algumas informações já apresentadas em outros momentos do texto, além de trazer outras. Assim, a maioria das pessoas que adquiriu moradia em Fazenda Rio Grande morava anteriormente em Curitiba, sobretudo em bairros populares, tais como CIC, Sítio Cercado, Pinheirinho, Tatuquara, Xaxim, Alto Boqueirão, Cajuru, dentre outros. Também foram identificadas outras cidades como local anterior de residência: Almirante Tamandaré, Araucária, Colombo, Pinhais e São José dos Pinhais. Ademais, também se constatou que várias pessoas que já moravam em Fazenda Rio Grande buscaram o financiamento para adquirir uma moradia nessa cidade.

Ao mesmo tempo em que famílias perdem sua moradia, as instituições bancárias acumulam e liberam esses ativos, geralmente por custos mais baixos, a espera de uma nova rodada de acumulação. Segundo informações referentes aos imóveis comercializados pela CEF em Fazenda Rio Grande, entre os anos de 2010 e 2018, em 35,1% deles o preço final da venda foi menos da metade do seu valor de avaliação. Assim, por exemplo, uma casa no condomínio Vila Romana avaliada em R\$ 119.400,00 foi vendida, em 2016, por R\$ 47.760,00. Interessa ainda o fato de que os imóveis indicados em editais de leilões (inclusive os de venda direta) podem ser pagos também com financiamentos concedidos pela própria CEF; é a possibilidade de uma nova rodada de acumulação na periferia para o capital financeiro.

À GUIA DE CONCLUSÃO: A EXPANSÃO DA PERIFERIA E A METRÓPOLE DE CURITIBA (VOLTANDO À RELAÇÃO)

Observada com o uso de uma imagem de satélite, em uma escala pequena, a metrópole de Curitiba apresenta-se como uma grande mancha urbana indistinta. A distância tomada pelo observador não lhe permite identificar as diferenças nas construções, os tipos de ocupação, os usos do solo, etc. No máximo, distingue o que é mais ou menos densificado e contrapõe a mancha urbana a um entorno aparentemente rural.

No entanto, o observador, levado pela curiosidade e pelo pressuposto de que essa espacialidade não é uniforme, utiliza ferramentas que lhe possibilitam observá-la mais de perto. Ao aumentar um pouco a escala, verifica as primeiras diferenciações no espaço construído: rodovias, avenidas, grandes estruturas. Já não é mais a mancha urbana indistinta, mas ainda assim é necessário continuar aproximando. E isso é feito, sucessivas vezes, a ponto de se conseguir observar individualmente cada construção. A mancha urbana indistinta passa a se mostrar, a cada aproximação, mais diversa, um verdadeiro mosaico de partes bastante diferentes.

Primeiramente, as áreas residenciais se distinguem das industriais, comerciais e/ou de serviços; as arborizadas se contrapõem às altamente ocupadas; as verticalizadas se diferenciam daquelas de ocupação horizontal. Em um segundo momento, a aproximação efetuada permite verificar que no interior dessas grandes áreas há ainda outras diferenciações, mostrando a existência, inclusive, de porções menos ou mais estruturadas na metrópole. É possível inferir até mesmo quais áreas servem de moradia para os mais pobres e para os com maiores rendimentos: a infraestrutura, o adensamento e o tipo das construções dão indícios sobre isso.

Nessa perspectiva, o hipotético observador verifica que na metrópole de Curitiba há muitas áreas que concentram a moradia de pessoas com menores rendimentos; não são porções isoladas, são integrantes dessa espacialidade. Algumas demonstram ser, inclusive, importantes ou até determinantes para sua estruturação.

Essas considerações, retiradas desse exercício com a imagem de satélite, trazem em si alguns elementos que necessitam ser apresentados e discutidos, ainda que já tenham sido brevemente citados ao longo do trabalho. Considera-se que a análise de partes dessa totalidade dá indícios da relevância das áreas de moradia

popular para a configuração da metrópole. Por isso, tendo em vista os processos relacionados à conformação do todo, bem como a importância das partes para isso, primeiramente, entende-se que a compreensão da metropolização perpassa necessariamente pela da periferização e a indissociabilidade desses processos. Em segundo lugar, a integração, esse processo importante para a constituição da metrópole, se dá concomitante à segregação.

Em relação ao primeiro ponto, compreende-se que os elementos apresentados nos capítulos anteriores, referentes à formação e consolidação da fronteira periférica, em Fazenda Rio Grande, permitem avançar na afirmação de que metropolização e periferização são processos indissociáveis, sobretudo em realidades marcadas pela desigualdade. Autores como Lacour (1999), afirmam que na metropolização há concomitância da concentração de poderes, atividades, etc., com a das desigualdades e exclusões crescentes. Ainda que o autor reconheça que a metropolização acentue as desigualdades sociais (e isso pode ser extrapolado também para a produção da moradia na periferia), concebe isso como uma relação de causalidade, ou seja, de que esse processo origina ou condiciona os demais. Assim, nessa concepção, a fronteira periférica em Fazenda Rio Grande seria *apenas* resultado da metropolização.

Embora isso também esteja correto, essa fronteira periférica (e, por consequência, o próprio processo de periferização) não é somente efeito, é também causa da metropolização. Conforme afirma Lefebvre (1955), o real se oferece à análise como um emaranhado de causas e efeitos. Embora as considerações desse autor já tenham sido indicadas em outras partes do texto, considera-se importante retomá-las, afinal, “cada causa retorna à uma outra causa; todo efeito torna-se causa por sua vez. A causa aparece como efeito e o efeito como causa. Enfim, e sobretudo, o efeito reage sobre a causa e inversamente” (LEFEBVRE, 1955, p. 63, tradução nossa).

Dessa forma, é possível afirmar, com base no apresentado ao longo do trabalho, que a expansão da periferia que ocorre em Fazenda Rio Grande é um elemento importante para a metropolização e estruturação da metrópole de Curitiba. É através da expansão e consolidação dessa fronteira periférica que a metrópole não somente amplia sua área de poder e influência, mas também se criam mais condições para a reprodução do capital (imobiliário), processo cada vez mais vinculado aos de

produção do espaço e metropolização. Note-se, são várias causas e efeitos que se entrelaçam, se relacionam, se transformam, reagem entre si.

Dito isso, a periferização não é apenas o processo pelo qual se formam as periferias ocupadas pela moradia popular, caracterizadas pela deficiência ou inexistência de infraestrutura e serviços, precariedade e distância (física e/ou social) do urbano, ainda que isso seja um elemento importante e do mesmo modo explicativo. É também o meio pelo qual vários empresários e grupos empresariais fazem negócios, sobretudo com a produção do espaço. Assim, a periferização atende a dois interesses imediatos, de um lado, a oferta de moradias para a população com menores rendimentos e, de outro, a reprodução do capital (ao mesmo tempo em que influencia e é influenciada pela metropolização).

As informações referentes à expansão urbana em Fazenda Rio Grande confirmam isso. A expansão e a consolidação dessa fronteira periférica, conforme demonstrado, transformou a necessidade por moradia popular em um grande negócio. Pessoas e empresas lucraram e continuam lucrando com a implantação de loteamentos e condomínios populares, a ponto de investirem em outros tipos de produtos imobiliários, conformarem grupos empresariais e estabelecerem relações mais amplas de poder (não somente econômicas, mas também políticas). Pode-se ir mais longe e afirmar que a própria periferização, na perspectiva da produção do espaço, é um grande negócio na metrópole. Se não fosse, não haveria investimentos de até outras frações de capital na produção de moradias populares e grandes incorporadoras/construtoras nacionais não teriam influenciado o desenvolvimento do PMCMV.

O fato é que a concepção de que “urbanizar é ganhar dinheiro” (LE CORBUSIER, 2004 [1930], p. 178), há décadas tem sido amplamente utilizada na produção da periferia, por mais que o modo como é realizada talvez não seja a imaginada pelo autor da frase. Como isso ocorre pela incorporação crescente de mais áreas, é um fator que tem implicações diretas para o processo de metropolização. Os vários loteamentos e condomínios implantados em Fazenda Rio Grande, ao longo de décadas, foram importantes para a estruturação da metrópole de Curitiba em sua porção sul, afinal, esse vetor de expansão tem determinado parte do crescimento urbano dessa espacialidade. Como explicar a expansão da moradia popular ofertada pelo mercado na metrópole de Curitiba sem fazer referência a Fazenda Rio Grande?

Os dados para essa cidade de crescimento populacional, loteamentos implantados e unidades contratadas pelo PMCMV, por exemplo, mostram que não é possível.

Salienta-se, porém, que a indissociabilidade entre periferização e metropolização não é específica das situações em que periferia é produzida pelo capital imobiliário, afinal, tal como demonstra Silva (2012), os espaços informais de moradia também foram importantes para a reestruturação da metrópole de Curitiba, sobretudo nas últimas décadas. No entanto, compreende-se que, no atual contexto da metropolização, em que a produção do espaço tem assumido relevância crescente para a reprodução do capital, a periferia formal assume novamente um papel maior nesse processo. Tem contribuído para isso a articulação entre Estado e capital, resultado do desenvolvimento do PMCMV.

Do mesmo modo, é relevante a compreensão da relação contraditória entre integração e segregação na conformação dos espaços metropolitanos, notadamente periféricos. Segundo Lacour (1999), a metropolização é um processo que tem como uma de suas características intensificar as integrações funcionais sobre áreas extensas. Nesse sentido, pode-se afirmar que a integração representa o modo pelo qual pessoas, lugares e atividades são incorporados à metrópole e às dinâmicas existentes nessa espacialidade. No caso de Fazenda Rio Grande, segundo o que foi apresentado nos capítulos anteriores, entende-se que a integração ocorre sobretudo através da vinculação casa-trabalho. É significativa a quantidade de pessoas que se deslocam cotidianamente dessa cidade para outras, principalmente Curitiba, com o objetivo de trabalhar. Para tanto, a existência do transporte coletivo integrado é um elemento importante para que isso ocorra, mesmo que apresente uma série de problemas e realize essa função precariamente.

Se, de um lado, a metropolização intensifica as integrações funcionais, de outro, de acordo com Lacour (1999), acentua os cortes, as fraturas sociais e culturais em um determinado conjunto urbano. Para o autor, isso resulta da intensificação da concorrência, pois, para atingir o reconhecimento do ponto de vista internacional, identidades históricas, geográficas e paisagísticas são destruídas de modo a contemplar elementos exógenos. Embora se concorde com o autor de que com a metropolização isso ocorra, entende-se que, além disso, um outro elemento a ser considerado é o aumento da segregação nos espaços metropolitanos. Ao mesmo tempo em que se integra (ainda que parcialmente ou precariamente), se segrega, principalmente em realidades marcadas pela desigualdade.

Lefebvre (2013) explica que enquanto alguns limites e fronteiras têm desaparecido, tais como aqueles entre campo e cidade, concomitantemente, tudo passa a estar separado, todos os espaços são especializados, igual à divisão social e técnica do trabalho. Nessa perspectiva, se a segregação é um dos fundamentos da produção do espaço urbano capitalista, tal como afirma Alvarez (2016), compreende-se que, com a metropolização, esse processo se acentua. Seja pela indissociabilidade desse processo ao de periferização, na medida em que a produção da periferia já pressupõe a separação de pessoas no espaço conforme sua maior ou menor possibilidade de pagar pelo acesso à moradia. Seja porque com a metropolização, o processo de produção do espaço assume uma importância maior para a reprodução do capital. Conforme demonstra Lencioni (2017), a produção imobiliária é um elemento importante na metropolização e é através dela, pela expansão da metrópole, que se oferecem as condições para a manutenção das relações capitalistas e para a produção e concentração da riqueza social. Assim, ao se ampliar o processo de produção do espaço, inclusive na periferia, aumenta-se a segregação.

Importante salientar que a segregação implica no rompimento das relações compreendidas em uma ordem espaço-temporal dupla, do próximo ao distante; representa a quebra da totalidade concreta e o despedaçamento do urbano (LEFEBVRE, 2008b). Nesse sentido, de acordo com Sposito (2016, p. 65), esse processo dificulta “[...] as relações e articulações que movem a vida urbana”, afinal, significa a ruptura entre o que foi separado e o conjunto do urbano.

Viver na fronteira periférica é estar segregado. Esse é um fato relevante da metrópole de Curitiba que, às vezes, parece ser ocultado pela integração funcional de suas diversas partes, entre periferias e áreas mais dinâmicas. Vale destacar que a integração existente é aquela relativa principalmente ao trabalho, a que implica diretamente na reprodução do capital em suas diversas frações, por isso, ela é funcional. Não é a que integra as pessoas ao urbano e às suas positivities (o encontro, o habitar, a simultaneidade, a convergência, o encontro da obra e do produto, etc.).

Além da indissociabilidade entre metropolização e periferização e a contradição existente entre integração e segregação, a compreensão sobre a metrópole a que se pode chegar através da leitura realizada a partir da periferia é relativa à importância da sua transformação e do movimento para a metamorfose do todo. Conforme explica Konder (2014), já citado no primeiro capítulo, o todo se

modifica efetivamente após o acúmulo de mudanças nas partes. Em relação à metrópole de Curitiba, é inegável a relevância da inserção da indústria dinâmica, bem como da alteração no padrão de localização dessa atividade para a sua estruturação. No entanto, a leitura efetuada a partir da periferia, demonstra que ela também é importante para a alteração do todo. A configuração da metrópole se modificou com o desenvolvimento e a consolidação do vetor de expansão periférica ao sul, especificamente em Fazenda Rio Grande. E essa mudança não foi somente na extensão territorial, na forma, foi também de conteúdo.

O desenvolvimento desse vetor representou a incorporação de áreas rurais à metrópole e a sua rápida transformação em local de moradia popular, vinculado, ainda que precariamente à dinâmica metropolitana. Significou a inserção de uma nova parte ao todo, pela expansão da fronteira periférica que ocorreu de modo extensivo, muito ligado ao preço da terra. O impacto disso para o todo foi significativo, afinal, representou até mesmo a alteração do próprio planejamento metropolitano que se pretendia. Ao final da década de 1970, a configuração da metrópole¹⁵⁸ era uma de tal modo que planejava-se destinar a porção sul para a exploração agrícola mais extensiva. Porém, como se demonstrou no primeiro capítulo, apenas alguns anos depois, se observava que essa área já apresentava crescimento urbano intenso, uma dinâmica não prevista nos planos de planejamento, que alterou a configuração existente. Atualmente, o próprio órgão de planejamento metropolitano reconhece que a porção sul é “[...] estratégica para a expansão urbana” (COMEC, 2006, p. 61).

O fato é que a metrópole é uma espacialidade em constante metamorfose, embora alguns momentos sejam mais representativos para sua alteração do que outros. De todo modo, as transformações que ocorrem em suas diversas partes são significativas, a ponto de alterar sua estruturação e seus conteúdos. A respeito disso e tendo em vista o processo de valorização diferenciada da terra urbana, a produção de novos produtos imobiliários voltados à população com maiores rendimentos em áreas que até então eram consideradas distantes e a ampliação da quantidade de pessoas residindo em espaços informais de moradia relativamente próximos das porções mais dinâmicas da metrópole, alguns autores tem questionado a pertinência do modelo de estruturação centro-periferia para explicar o atual momento. Entre eles, encontra-se Pereira (2006) que, baseando-se na realidade de São Paulo, considera

¹⁵⁸ Embora o PDI de 1978 não tratasse da metrópole e sim da RMC, as informações presentes nesse documento permitem identificar a diferença entre os espaços metropolitano e institucional.

que a reestruturação imobiliária foi responsável por alterações significativas, de tal modo que tornou o modelo centro-periferia insuficiente para compreender os problemas colocado pela expansão metropolitana.

Ainda que Pereira (2006) destaque elementos importantes da metamorfose no processo de expansão metropolitana, concorda-se com Volochko (2011) quando o autor questiona se a produção da moradia popular, especificamente a dos grandes condomínios, não reforça tal modelo, colocando-a em outro patamar. Para esse autor, antes de mais nada, seria necessário verificar se as áreas ocupadas por empreendimentos imobiliários populares constituem novas centralidades, de tal modo que rompam com a contradição centro-periferia. Nessa perspectiva e tendo em vista as informações relativas a Fazenda Rio Grande, no contexto da metrópole de Curitiba, considera-se que a contradição não é rompida, permanece, ainda que novos elementos tenham sido inseridos nessa periferia.

Entende-se que a condição de rompimento-reforço do modelo centro-periferia se relaciona diretamente com a dinâmica capitalista de produção do espaço. Conforme explica Lefebvre (2013), o capitalismo é composto por frações de capital e vários tipos de capitalistas, envolvidos em mercados emaranhados diversos. Cada fração, cada capitalista, intervém na prática conforme suas possibilidades e oportunidades, não sem conflitos entre si. Assim, se de um lado há uma fração dentro do capital imobiliário que se beneficia da reestruturação imobiliária e do rompimento do padrão centro-periferia, de outro, há aquela que se beneficia do reforço desse tipo de estruturação, notadamente a que explora o nicho de moradia popular. Na produção desse tipo de moradia, a busca por terras mais baratas (consequentemente mais distantes) amplia a expansão periférica. O embate de forças entre diferentes frações materializa-se na configuração da metrópole e, na de Curitiba, considera-se que a continuidade da produção do espaço pela moradia popular tem favorecido a manutenção do padrão centro-periferia na porção sul. No entanto, isso não significa que o modelo explique toda a metrópole, representa que há *partes* do todo que ainda têm sua dinâmica vinculada a esse tipo de estruturação.

A importância das partes para o todo não se refere somente à incorporação de novas áreas para a metrópole, mas, do mesmo modo, às transformações que se operam em seu interior. Dito isso, se em um primeiro momento a conversão de terras rurais em urbanas propiciou a incorporação da porção sul à metrópole, posteriormente, essa parte já integrada à espacialidade metropolitana passou por

várias transformações, de tal modo que suas mudanças internas também contribuíram para a metamorfose do todo. Nesse sentido, ainda que possa parecer que a realidade local de Fazenda Rio Grande pouco tenha se alterado, afinal, sua ocupação urbana ao longo do tempo é marcada pela proliferação de empreendimentos residenciais populares, entende-se que há elementos relevantes de mudança.

Dentre eles, deve-se destacar a alteração nas características do próprio processo de expansão urbana desencadeado pelo capital imobiliário. Durante muito tempo, a produção de loteamentos foi o que caracterizou essa parte na metrópole: lugar de terrenos mais baratos, com possibilidade de pagamento a longo prazo. O resultado foi a conformação de uma periferia que absorvia parte da população com menores rendimentos, que tinha na autoconstrução sua possibilidade de acesso à moradia. No entanto, com o desenvolvimento do PMCMV foram inseridos novos elementos, de tal modo que não se tratou apenas de mudança na tipologia das moradias (das casas autoconstruídas às produzidas por empresas), mas também na natureza e nas consequências do processo. A metrópole se transforma quando uma parte dela passa a ter maior adensamento, mudança no cotidiano da população e desenvolvimento de novas e mais complexas estratégias empresariais. Essas mudanças não ficam restritas ao local onde ocorrem, repercutem no todo. É o aumento do tráfego em direção a Fazenda Rio Grande, ou ainda, a possibilidade de negócios para várias empresas (de construtoras a prestadoras de serviços) que crescem e se consolidam na metrópole a partir de sua atuação na periferia.

Além disso, há também outra transformação importante com implicações no cotidiano da população. É aquela que modificou o “nada” em cidade, tal como explicitado por um morador entrevistado (abril/2018), fazendo referência à implantação dos equipamentos urbanos mais básicos. Isso revela um aspecto fundamental da metamorfose metropolitana que se opera a partir da periferia, a que altera as condições materiais da vida urbana, mesmo que de modo mínimo e lento e que ainda permaneçam a deficiência de serviços e infraestrutura e a segregação em relação ao conjunto urbano. As pequenas mudanças são sentidas pela população, a ponto de considerarem que, depois de muito tempo, finalmente vivem em uma cidade.

No entanto, não é uma satisfação plena, pois as mudanças não são suficientes para contemplar todas as aspirações individuais e coletivas. As periferias produzidas pelo mercado formal nos últimos anos já não são iguais às das décadas anteriores, embora continuem sendo periferia. Isso porque, como defende Bonduki

(2001, p. 97), “as ruas podem ser asfaltadas, o esgoto pode estar lá, mas aquela sensação de carência continua”. É a falta do encontro, da centralidade, da simultaneidade, enfim, dos elementos que caracterizam o urbano que não são obtidos apenas com melhoria de infraestrutura. Trata-se, assim, da periferia que passou a ter como característica uma “urbanização desurbanizada”¹⁵⁹. Na metrópole de Curitiba, isso não é exclusivo a Fazenda Rio Grande, diz respeito às inúmeras periferias que, apesar das melhorias recebidas, ainda carecem do urbano.

Por tudo o que foi exposto, compreende-se que a análise da metrópole a partir da periferia (e de sua expansão) evidencia uma característica fundamental dessa espacialidade: sua estruturação resulta da produção desigual do espaço metropolitano, ao mesmo tempo em que essa produção também é resultado da estruturação pré-existente. Porém, não se trata de conceber isso como um sistema fechado em que não há alterações, em que um elemento interage com o outro sem interferências, afinal, caso esse fosse o caso, faria pouco sentido falar em metamorfose da metrópole e de suas periferias. Se se considera a metrópole como uma totalidade aberta e em movimento, a transformação é pressuposto para sua compreensão e isso requer levar em conta fatos que alteram a dinâmica existente.

De todo modo, mesmo com mudanças em algumas de suas dinâmicas, o espaço metropolitano é produzido desigualmente e isso resulta em uma estruturação específica, em que as periferias são partes importantes da totalidade. Não são aspectos residuais, afinal, como se argumentou ao longo do trabalho, são relevantes para a continuidade dos processos de metropolização e reprodução do capital (de uma fração específica), principalmente as produzidas no âmbito do mercado formal. Entende-se que a análise efetuada a partir da produção do espaço através da moradia popular, em Fazenda Rio Grande, possibilita esse tipo de reflexão.

Dessa forma, pressupõe-se que a análise da metrópole a partir da periferia permite evidenciar que não há nada de natural ou aleatório em sua produção. Essa espacialidade resulta da sociedade capitalista¹⁶⁰, por isso, manifesta todas as suas

¹⁵⁹ Esse termo foi utilizado por Lefebvre (2006) para se referir às periferias francesas produzidas no âmbito da implantação dos grandes conjuntos de habitação para a classe trabalhadora. Embora tenha sido definido para uma outra realidade e outro momento histórico, considera-se pertinente sua utilização, pois evidencia que os elementos materiais do urbano não significam necessariamente a vida urbana.

¹⁶⁰ Descontextualizada das dinâmicas da sociedade capitalista, a periferia pode ser concebida como um “espaço doente”, representação mistificadora a que Lefebvre (2013) faz referência. Por isso, nesse tipo de raciocínio (pouco racional e bastante reacionário), é necessário eliminar e/ou isolar a “ameaça”. Por mais absurdo que isso possa parecer, houve casos no Brasil em que as periferias foram

contradições e desigualdades. Tal como afirma Lefebvre (2013), é sobre o terreno (o espaço social produzido) que se projetam todos os aspectos, elementos e momentos da prática social. No entanto, o autor adverte que cada fragmento do espaço não apenas contém relações sociais, mas também as oculta e as dissimula. E pelo fato de ser cada vez mais produto, esconde tanto o trabalho produtivo que contém quanto as relações de exploração-dominação em que se baseia sua produção.

É nesse sentido que Fazenda Rio Grande (e obviamente outras periferias) não deve ser concebida unicamente como “[...] *uma área que a finalidade dela era loteamento* [...]” (empresário, maio/2018). Esse tipo de afirmação oculta as relações sociais envolvidas e dissimula os interesses, alianças e estratégias que culminam na produção desigual do espaço metropolitano, a qual não somente estrutura a metrópole, mas também possibilita a reprodução do capital imobiliário em seus diferentes nichos. Além disso, essa concepção, do mesmo modo, dissocia as formas dos processos; a periferia aparece como um fato dado, sem os processos que a produzem, a expandem e a transformam.

Diante disso, a compreensão de que o espaço metropolitano é desigualmente produzido, resultado de uma série de processos que culminam em uma espacialidade específica e distinta de outras pelo mundo, permite retomar o exercício com a imagem de satélite ressignificado. Se as aproximações sucessivas detalharam as partes e permitiram diferencia-las no que parecia indistinto, a ação de retornar ao todo (depois da análise das partes ou de pelo menos uma delas), é efetuada de modo distinto. Ao voltar a visualização para o todo, o observador já sabe que a metrópole não é algo indistinto; há diferenças. Além disso, se ao observador é possibilitada a apreensão e o entendimento dos processos e contradições presentes no todo, o exercício não abrangerá apenas as formas, mas também seus conteúdos. Direciona-se, assim, para a compreensão da metrópole como uma totalidade aberta e em movimento, que tem na periferia formada pela moradia popular uma de suas partes constitutivas (integrantes e segregadas).

* * *

consideradas como doenças na cidade. Por exemplo, Libâneo (1991, p. 56), ao falar sobre São Paulo, cita um texto (SAGMACS - Sociedade para Análise Gráfica e Mecanográfica Aplicada aos Complexos Sociais) em que se afirmava que o crescimento dessa cidade era “[...] um fenômeno doentio do tipo canceroso, pois cria continuamente novas zonas doentes em sua periferia e agrava incessantemente a profundidade do mal na direção do seu centro”.

Dentre as inúmeras e diferentes periferias que integram a metrópole de Curitiba, o presente trabalho se debruçou sobre aquela que resulta principalmente da produção da moradia pelo mercado formal. Mesmo assim, não foi o caso de análise de toda a periferia metropolitana que tem sua gênese ligada à produção do espaço pelo capital imobiliário, mas uma em específico que, há décadas, tem se configurado como um importante vetor de expansão urbana periférica: Fazenda Rio Grande.

Ressalta-se que, no entanto, também não se tratou de uma análise localista, pois tentou inscrever a realidade analisada na escala metropolitana, bem como em processos mais amplos e gerais à sociedade, como os de produção do espaço e reprodução do capital. Do mesmo modo, procurou trazer elementos para compreender não somente a periferia na metrópole, mas também a metrópole a partir da periferia. Dessa forma, a análise da produção do espaço pela moradia em Fazenda Rio Grande permite, ao final da pesquisa, algumas considerações principais.

Primeiramente, entende-se que a compreensão da realidade, seja ela qual for, perpassa necessariamente por considerar a indissociabilidade entre diversos processos, bem como a importância da contradição e da constante mudança. Nesse sentido, reforça-se a indissociabilidade entre metropolização e periferização. Porém, considera-se, a partir da análise de Fazenda Rio Grande, que esses processos não se encerram em si ou em sua relação, até porque isso seria uma cristalização da realidade, mas se vinculam a inúmeros outros, como a produção do espaço, a reprodução do capital, a integração, a segregação, apenas para citar aqueles que permearam a reflexão efetuada. Alguns desses, inclusive, de modo contraditório. Compreender a realidade tendo como mediação os processos (em suas relações e contradições) consiste em considerar a *ação* como atividade que intervém no real. Cada processo sendo ação, requiere a vinculação do tempo ao espaço e o pressuposto de transformação, metamorfose.

As ações relacionadas aos processos que transformam a materialidade existente resultam da convergência de intencionalidades e interesses próprios e inerentes à sociedade capitalista; revelam-se, no caso da produção da periferia, através do conjunto de atitudes concretas de proprietários fundiários, promotores imobiliários, políticos. A análise de Fazenda Rio Grande permitiu identificar uma parte desses agentes. Em relação a isso, há elementos relevantes que necessitam ser evidenciados.

Em primeiro lugar, a pesquisa demonstrou que a identificação desses agentes produtores do urbano é um elemento relevante para se reconhecer as estratégias e as relações estabelecidas no âmbito da produção da periferia que tornaram esse processo orientado pelos interesses do mercado e relativamente concentrado em torno de certos incorporadores e/ou empresas. Entende-se que isso permitiu avançar na compreensão de que, além das formas materiais se transformarem ao longo do tempo, as estratégias também mudaram e se complexificaram. São meios encontrados a cada novo momento para a manutenção dos processos de reprodução e acumulação do capital.

Em segundo lugar, identificar os agentes permite reconhecer do mesmo modo as especificidades dessa periferia em relação a outras também produzidas pelo capital imobiliário, ainda que todas estejam inseridas na mesma totalidade e envolvidas pelos mesmos processos. A pesquisa demonstrou que embora Fazenda Rio Grande se configure como uma importante fronteira periférica de expansão, o processo é controlado majoritariamente por empresas com sede na metrópole, com recorrência de algumas. Tal situação distingue-se da existente em outras partes da metrópole de Curitiba (e até mesmo de outras no país), porque nelas se constata a existência de projetos de moradia desenvolvidos por grandes incorporadoras/construtoras de atuação nacional e sediadas em outras unidades da federação.

No entanto, essa especificidade não altera a homogeneização do espaço que se dissemina pela periferia, pelo contrário, o avanço da fronteira periférica de expansão tem tornado intercambiável uma quantidade crescente de novos lugares no interior da metrópole que passam a receber um valor de troca. Em razão disso, Fazenda Rio Grande, ao mesmo tempo em que se tornou uma possibilidade de investimentos para um conjunto de empresários pelo menor preço da terra em relação a outras partes da metrópole, do mesmo modo passou a apresentar internamente uma valorização diferenciada da terra urbana, algo que tem se acentuado ao longo do tempo. Dessa forma, na periferia se reproduzem os mesmos processos que ocorrem na escala metropolitana, demonstrando sua inserção e integração às dinâmicas mais gerais da sociedade capitalista.

Dito isso, considera-se que a fronteira periférica de expansão, além de ampliar a homogeneização do espaço, também tem sido importante para outros processos vinculados à reprodução do capital. Dessa forma, se inicialmente serviu como um laboratório para determinados agentes, resultando na implantação de loteamentos

com inúmeros problemas, nos últimos anos tem representado a possibilidade da imposição do habitat na periferia, elevando-o a um novo patamar. A racionalidade estatal presente no habitat foi capturada por agentes produtores do urbano, transformando-o em um modo de garantir a reprodução do capital.

Além do impacto no espaço construído e na expansão da metrópole, não se pode deixar de fazer referência ao fato de que a instauração do habitat na periferia também tem implicações diretas no cotidiano da população, que vão desde a necessidade de mudanças em atividades comuns do dia-a-dia ou costumes até a imposição de mais dispêndios. Os resultados apresentados no trabalho vão ao encontro dessas considerações e permitem questionar se os condomínios fechados na periferia não representariam um novo nível de segregação, a que tenta confinar a sociabilidade no interior das moradias, em uma realidade marcada por inúmeras carências e já segregada em um conjunto maior.

O habitat foi instaurado em Fazenda Rio Grande com o início e o desenvolvimento do PMCMV, portanto, diferentemente de outras realidades em que o Estado era seu executor, através dos conjuntos habitacionais, como os das Cohabs. Ainda que o objetivo da pesquisa não foi o de analisar o programa em si, alguns impactos e consequências se sobressaíram, bem como sua característica contraditória. Ao mesmo tempo em que o PMCMV facilita, de uma certa forma, o acesso à moradia no mercado formal para as pessoas com baixos e médios rendimentos, também amplia os mecanismos espoliativos e de despossessão sobre essa mesma população. Não há como chegar a uma conclusão muito diferente dessa quando se constata os gastos extras com taxas de condomínio, vigilância, reparos ou ainda a quantidade não desprezível de imóveis tomados pelas instituições bancárias responsáveis pelos financiamentos. Mesmo que a espoliação e a despossessão sejam elementos presentes na conformação das periferias, o Programa, ao ser orientado por uma lógica de mercado, acentuou esses mecanismos predatórios, além, é claro, dos impactos para a expansão urbana e a valorização da terra.

Diante disso, é necessário evidenciar o caráter contraditório da periferia produzida pelo mercado formal de moradias, pois, se de um lado, é marcada pela carência, espoliação, despossessão e segregação, de outro, é a possibilidade de negócios lucrativos para um conjunto diverso de pessoas ligadas ao setor imobiliário, bem como para outras frações de capital. Não se trata de repetir aqui algumas observações já efetuadas nessas considerações, mas de evidenciar que a produção

da periferia foi o meio pelo qual alguns incorporadores e/ou construtores ampliaram sua escala de atuação, seus negócios e, inclusive, suas redes de poder. Porém, a análise de Fazenda Rio Grande evidencia que a reprodução do capital obtida com a produção da moradia popular não foi/é “mérito” unicamente dos “capitalistas”, de seus esforços e/ou sua *expertise*. Assim, como em outras partes pelo mundo, demonstrado por diversos autores, o poder público municipal e a classe política local tiveram desde a primeira fase de expansão um papel muito importante para o processo. Inclusive, pode-se avançar e afirmar que a primeira fase de expansão somente foi possível porque o poder público municipal daquele momento foi benéfico e conivente com loteadores e proprietários fundiários, afinal, primeiramente criou uma área de expansão urbana (que nem sempre foi respeitada) e depois aprovou parcelamentos com uma série de irregularidades. Ao longo do tempo as ações se diversificaram e envolveram ampliações sucessivas do perímetro urbano atendendo a interesses bem específicos, desapropriações para abertura de ruas que beneficiaram loteadores e/ou proprietários fundiários, ônibus grátis, etc. Diante disso, parte-se do pressuposto de que sem a ação política local direta, a reprodução do capital teria sido menor e Fazenda Rio Grande possivelmente seria uma localidade menos atrativa para incorporadores desejosos por negócios mais fáceis e lucrativos.

As práticas irregulares (e até ilegais) de loteadores, proprietários fundiários e poder público municipal evidenciam também uma outra característica da periferia produzida pelo mercado formal de moradias, a de que a formalidade está repleta de informalidade. Embora tenha-se utilizado ao longo do trabalho a denominação de *mercado formal de moradias*, os dados da pesquisa evidenciam que a formalidade pode se restringir, em certas situações, ao momento de aquisição do lote ou da casa, seja porque as moradias podem ser construídas de modo informal (autoconstrução), seja porque as práticas dos agentes produtores do urbano revestem-se de informalidade (não cumprimento de normas e regras estipuladas, com a conivência do poder público municipal). Dessa forma, ainda que os moradores comprem seus terrenos ou casas e posteriormente tenham a documentação que garante legalmente a propriedade, o processo de produção da moradia é permeado por várias ações que estão à margem da formalidade, assemelhando-se, em certos casos, à produção informal da moradia. Formalidade e informalidade imbricam-se contraditoriamente no processo de produção da moradia na periferia, por mais que seja a realizada pelo capital imobiliário.

Todos os elementos apresentados sobre a produção da moradia popular em Fazenda Rio Grande demonstraram a pertinência do termo *fronteira periférica* para explicar a expansão urbana nessa porção da metrópole. Tal como Santos (2011) demonstra, a fronteira se refere à mobilidade, à expansão constante dos limites. Nesse sentido, a produção do espaço por meio da moradia amplia a metrópole e tal como nas fronteiras que se expandiam através da ocupação efetuada por colonizadores, pode estar revestida de violência (SANTOS, 2011). Essa violência não é necessariamente física, embora também possa ter efeitos sobre os corpos dos que vivem na periferia. É a espoliação a que os moradores estão sujeitos porque há ausência ou precariedade de serviços e infraestrutura urbana; a violência se manifesta em todas as extorsões sofridas cotidianamente pelos moradores da periferia. E isso ocorre porque na fronteira periférica, formal e informal se imbricam. Se na ação dos colonizadores as atrocidades eram justificadas porque o que era considerado selvagem precisava ser vencido (SANTOS, 2011), na fronteira periférica, várias irregularidades e ilegalidades presentes na produção da moradia foram aceitas e incentivadas, porque o objetivo maior não era a provisão de moradias populares que permitissem o habitar, mas sobretudo favorecer a reprodução do capital.

Além disso, no contexto da expansão urbana, a análise da periferia evidenciou a importância dos processos (da constante ação) para sua constituição e relação com o todo. Dessa forma, a periferia é um fazer-se ininterrupto em várias escalas: na dos indivíduos, na constante atividade de construção, de reforma, de ampliação, enfim, de alteração da moradia de modo que ela se adeque às necessidades cotidianas e ao anseio de *habitar*; na da cidade, novos loteamentos e condomínios, algumas melhorias de infraestrutura, a lenta transformação do nada em cidade; e, na da metrópole, a fronteira periférica em constante expansão, um vetor de crescimento urbano que se consolida ao longo do tempo, sem dar sinais de arrefecimento, pelo menos, por enquanto.

As transformações na periferia não são apenas as do lugar, mas também as da metrópole, da totalidade que se complexifica, na relação entre as partes e o todo. Em relação a isso, as informações trazidas por essa pesquisa a respeito do local anterior de residência dos novos moradores de Fazenda Rio Grande demonstram a complexificação do espaço metropolitano que se opera a partir da inserção de novos elementos, da valorização diferenciada da terra, bem como da ruptura, em algumas de suas partes da estruturação centro-periferia. Se antes, Fazenda Rio Grande era

destino para moradores originários sobretudo de Curitiba e interior do Paraná, as duas últimas décadas revelaram mudanças, afinal, passaram a ser crescentes os fluxos com origem em outras partes da metrópole, que, em um passado não tão distante também recebiam muitos novos moradores. Diante disso, a complexificação do todo amplia-se, pois se de um lado algumas de suas partes rompem (mesmo que parcialmente) a estruturação pré-existente, outras, a reforçam.

Nesse sentido, compreende-se que a produção da moradia popular no âmbito do mercado formal é um dos elementos que reforçam a característica do espaço metropolitano como um todo desigualmente produzido, ao mesmo tempo em que também é um resultado disso. A análise efetuada sobre Fazenda Rio Grande deu subsídios para se poder afirmar isso, demonstrando que os estudos sobre partes de uma totalidade podem contribuir para a compreensão do todo, obviamente, desde que não se perca sua vinculação com o conjunto metropolitano.

Por fim, ainda que se considere que a pesquisa tenha realizado o proposto e apontado elementos para se compreender os mecanismos de reprodução do capital a partir da produção da periferia e os efeitos disso para a estruturação metropolitana, ao seu final, surgem novos questionamentos. É o caso de se perguntar qual é o lugar na metrópole das pessoas que perderam seus imóveis por não conseguirem pagá-los? Elas retornam para seus antigos locais de moradia? Procuram novas frentes de expansão periférica? Em relação ao capital, as denúncias envolvendo um dos grupos empresariais responsáveis pela implantação de loteamentos nos últimos anos impacta de que maneira a produção do espaço em Fazenda Rio Grande? As relações e as dinâmicas são alteradas em razão disso? Surgirão novos incorporadores? E, no que se refere à fronteira periférica, qual é o limite de sua expansão? Qual é o limite para ser viável para o capital imobiliário?

São questões que ficam sem respostas, mas que suscitam uma série de reflexões e podem se colocar como perspectivas futuras de análise para o entendimento das implicações que emergem a partir da relação entre metropolização, periferização, produção do espaço e reprodução do capital.

REFERÊNCIAS

- ABRAMO, P. A cidade com-fusa: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 9, n. 2, pp. 25-54, novembro 2007.
- ACINFAZ – Associação Comercial e Industrial de Fazenda Rio Grande. **Jornal ACINFAZ**. Edição 88, setembro de 2015a.
- ACINFAZ – Associação Comercial e Industrial de Fazenda Rio Grande. **Jornal ACINFAZ**. Edição 86, julho de 2015b.
- ACINFAZ – Associação Comercial e Industrial de Fazenda Rio Grande. **Revista ACINFAZ**. Edição 96, maio de 2016a.
- ACINFAZ – Associação Comercial e Industrial de Fazenda Rio Grande. **Revista ACINFAZ**. Edição 101, outubro de 2016b.
- ACINFAZ – Associação Comercial e Industrial de Fazenda Rio Grande. **Revista ACINFAZ**. Edição 107, abril de 2017.
- ACINFAZ – Associação Comercial e Industrial de Fazenda Rio Grande. Quantos somos? **Revista ACINFAZ**, pp. 32-35, março de 2018.
- A DIVULGAÇÃO. Olaria Rio Grande Limitada e Jardim Nossa Senhora das Graças (anúncios publicitários). Curitiba, ano VII, dezembro de 1953, p. 61.
- AGÊNCIA CAIXA DE NOTÍCIAS. Minha Casa Minha Vida 2017: entenda o que muda no programa. 07/02/2017. Disponível em <<http://www20.caixa.gov.br/Paginas/Noticias/Noticia/Default.aspx?newsID=4550>> Acesso em agosto de 2018.
- ALBUQUERQUE, A. F. de. **A questão habitacional em Curitiba**: o enigma da “cidade-modelo”. 140 f. Dissertação (mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.
- ALÔ IMÓVEIS. **Casas no condomínio Águas Claras**. Disponível em <<https://www.aloimoveiscuritiba.com.br/>> Acesso em novembro de 2016.
- ALÔ IMÓVEIS. **Imóveis à venda**. Disponível em <<https://www.aloimoveiscuritiba.com.br/>> Acesso em outubro de 2018.
- ALVAREZ, I. P. A segregação como conteúdo da produção do espaço urbano. In: VASCONCELOS, P. de A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). **A cidade contemporânea**: segregação espacial. 1ª ed. 1ª reimp. São Paulo: Contexto, 2016, p. 111-126.
- ALVES, G. da A. A mobilidade/imobilidade na produção do espaço metropolitano. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B. (Orgs.). **A produção do**

espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011, p. 109-122.

ARAÚJO, M. L. M. **A ocupação urbana em Almirante Tamandaré:** um desafio à sustentabilidade. 182 f. Dissertação (mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Setor de Ciências da Terra, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2005.

ASCHER, F. Chapitre 1: Métropolisation et métapoles. In: _____. **Metápolis ou l'avenir des villes**. Paris: Ed. Odile Jacobs, 1995. pp.14-40.

A TARDE. Edital: Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de S. J. dos Pinhais. Curitiba, ano VI, 7 de outubro de 1955, n. 1.589, p. 5.

AW IMÓVEIS. **Imóveis em venda**. Disponível em <<http://awimoveis.com.br/imoveis/venda>> Acesso em outubro de 2018.

BALISKI, P. **A conformação do espaço industrial e a expansão da mancha urbana no aglomerado metropolitano de Curitiba:** 1955-2008. 184 f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Setor de Ciências da Terra, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2011.

BAND ENTREVISTA. **Toninho Wandscheer, deputado federal**. Programa exibido em 10/03/2018. Disponível em <<https://www.youtube.com/watch?v=zjMvtZiksF8&t=4s>> Acesso em abril de 2018.

BARBOSA, A. J.; ZONTA, E. C. **Fazenda Rio Grande:** 300 anos. Curitiba: Lastro, 2000.

BARLETA, L. B. **O sertão partido:** a formação dos espaços no planalto curitibano (séculos XVII e XVIII). 221 f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em História, Setor de Ciências Humanas, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2013.

BEM PARANÁ. **Publicidade legal:** 02 de janeiro de 2017 a 23 de novembro de 2018. Disponível em <<https://www.bemparana.com.br/edital>> Acesso em dezembro de 2017 a novembro de 2018.

BENEVOLO, L. **História da cidade**. 5ª ed. 3ª reimp. São Paulo: Perspectiva, 2014.

BENKO, G. Mundialização da economia, metropolização do mundo. **Revista do Departamento de Geografia**, São Paulo, v. 15, p. 45-54, 2002.

BERTÃO, N. Estas PMEs venceram a maior recessão da história do país. **Revista Exame**, 21 de setembro de 2016. Disponível em <<https://exame.abril.com.br/revista-exame/estas-pmes-venceram-a-maior-recessao-da-historia-do-pais/>> Acesso em novembro de 2018.

BONDUKI, N. Depoimento. **Espaço & Debates**: Revista de Estudos Regionais e Urbanos, São Paulo, Núcleo de Estudos Regionais, ano XVII, n. 42 (Periferia revisitada), p. 92-99.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 4ª ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

BONDUKI, N. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo**, São Paulo, n. 1, 2008, p. 70-104. Disponível em <http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf> Acesso 09/09/2011.

BONDUKI, N.; ROLNIK, R. **Periferias**: ocupação do espaço e reprodução da força de trabalho. São Paulo: FAUUSP – Fundação para Pesquisa Ambiental, 1979.

BONDUKI, N.; ROLNIK, R. Periferia da Grande São Paulo. Reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho. In: _____. (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2ª ed. São Paulo: Alfa-Omega, 1982. pp. 117-154.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

BRANDÃO, C. **Território e desenvolvimento**: as múltiplas escalas entre o local e o global. 1ª reimp. Campinas/SP: Editora da Unicamp, 2009.

BRANDT, R.; AFFONSO, J. Beto Richa e os negócios imobiliários sob suspeita. **Estadão**, Política, 23 de setembro de 2018. Disponível em <<https://politica.estadao.com.br/blogs/fausto-macedo/beto-richa-e-os-negocios-imobiliarios-sob-suspeitas/>> Acesso em novembro de 2018.

BRASIL. Caixa inicia financiamentos da Faixa 1,5 do Programa Minha Casa Minha Vida. 25/10/2016. Disponível em <<http://www.brasil.gov.br/editoria/infraestrutura/2016/10/caixa-inicia-financiamentos-da-faixa-1-5-do-programa-minha-casa-minha-vida>> Acesso em agosto de 2018.

CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. 3ª ed. São Paulo: Editora 34, 2011.

CAPEL, H. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. **Revista de Geografia**, v. 8, n. 1-2, 1974, p. 19-56. Disponível em <<http://www.raco.cat/index.php/RevistaGeografia/article/view/45880/56672>> Acesso em: 07/09/2011.

CAPEL, H. **La morfología de las ciudades**. III. Agentes urbanos y mercado inmobiliario. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013.

CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A. A reestruturação do setor imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida. In: In: MENDONÇA, J. G. de; COSTA, H. S. de M. (Orgs.).

Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2011, p. 81-104.

CEF – Caixa Econômica Federal. **Imóveis vendidos** (decorrentes de contratos de alienação fiduciária). Posição em agosto de 2018.

CIDADÃO WEB. Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande. **Consulta de informações cadastrais**. Disponível em <https://e-gov.betha.com.br/cdweb/03113-014/contribuinte/con_informacoescastrais.faces> Acesso entre julho e setembro de 2018.

COHAB-CT – Companhia de Habitação Popular de Curitiba. **Inscritos na fila são convocados para oferta de apartamentos em Fazenda Rio Grande**. Publicado em 15 de setembro de 2014. Disponível em <<http://www.cohabct.com.br/conteudo.aspx?conteudo=905>> Acesso em setembro de 2018.

COHAB-CT – Companhia de Habitação Popular de Curitiba. **Cohab chama inscritos para oferta de apartamentos**. Publicado em 06 de novembro de 2015a. Disponível em <<http://www.cohabct.com.br/conteudo.aspx?conteudo=1014>> Acesso em setembro de 2018.

COHAB-CT – Companhia de Habitação Popular de Curitiba. **Contrato de parceria que entre si celebram a Companhia de Habitação Popular de Curitiba – Cohab-CT e FMM Engenharia Ltda**. 18 de fevereiro de 2015b. Disponível em <http://multimidia.transparencia.curitiba.pr.gov.br/contratos/integra/2016/COHAB_2016_32__1.pdf> Acesso em outubro de 2018.

COHAB-CT – Companhia de Habitação Popular de Curitiba. **Produção histórica Cohab-CT:** atualizada em fevereiro de 2016. Disponível em <<http://www.cohabct.com.br/conteudo.aspx?secao=80>> Acesso em julho de 2018.

COMEC – Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba. **Cartas topográficas:** Região Metropolitana de Curitiba. Levantamento aerofotogramétrico escala 1:10.000. Ano de 1976.

COMEC – Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba. **Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Curitiba:** organização espacial. Curitiba: COMEC, 1978.

COMEC – Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba. **Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Curitiba**. Reavaliação 01. V. 1, Situação e Análises. Curitiba: COMEC, 1982.

COMEC – Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba. **Levantamento aerofotogramétrico:** Região Metropolitana de Curitiba. Escala 1:8.000. Ano de 1985.

COMEC – Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba. **Plano estadual de habitação para a Região Metropolitana de Curitiba**. Curitiba: COMEC, 1992.

COMEC – Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba. **Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Curitiba 2006**: propostas de ordenamento territorial e novo arranjo institucional. Curitiba: COMEC, 2006.

COMEC – Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba. **Definição de modelagem para concessão do sistema de transporte dos passageiros da Região Metropolitana de Curitiba**: Pesquisa de origem e destino. Curitiba: FIPE/COMEC, 2014.

CORRÊA, R. L. C. **O espaço urbano**. 3ª ed. São Paulo: Ática, 1995.

CORREIO DE NOTÍCIAS. A vizinha Alemanha. Curitiba, 22 de novembro de 1985.

CORREIO DE NOTÍCIAS. Dona Arlete. Caderno Política. Curitiba, 21 de março de 1986, p. 2.

CORREIO DE NOTÍCIAS. Mandirituba, na frente, dá ônibus grátis. Caderno Geral. Curitiba, 09 de julho de 1987a.

CORREIO DE NOTÍCIAS. Mandirituba integra ônibus. Caderno Administração. Curitiba, 23 de maio de 1987b, p. 5.

CORREIO DE NOTÍCIAS. Decreto determina a integração de transporte na Região Metropolitana. Caderno Política. Curitiba, 03 de dezembro de 1988, p. 3.

CORREIO DE NOTÍCIAS. Entram em operação as duas primeiras linhas do transporte integrado. Caderno Geral. Curitiba, 11 de março de 1989, p. 5.

CORREIO DE NOTÍCIAS. Fazenda Rio Grande terá rede de água. Curitiba, 27 de outubro de 1990, p. A-5.

CPAI/PMFRG – Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária/Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande. Parecer de avaliação 024.2017. Fazenda Rio Grande, 12 de janeiro de 2017a.

CPAI/PMFRG – Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária/Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande. Parecer de avaliação 098.2016. Fazenda Rio Grande, 13 de março de 2017b.

CURITIBA. Agência de notícias da Prefeitura de Curitiba. **Cohab convoca 600 inscritos da faixa 1,5 para aquisição de imóveis**. Publicado em 25 de maio de 2017. Disponível em <<http://www.curitiba.pr.gov.br/noticias/cohab-convoca-600-inscritos-da-faixa-15-para-aquisicao-de-imoveis/42239>> Acesso em setembro de 2018.

CURITIBA AG IMÓVEIS. **Condomínio Residencial Monte Carlo**. Disponível em <<http://www.curitibaagimoveis.com.br/detalhes/condominio-residencial-monte-carlo/763>> Acesso em outubro de 2018.

DAMIANI, A. L. A cidade (des)ordenada e o cotidiano. **Revista do Departamento de Geografia**, São Paulo, v. 9, pp. 107-116, 1995.

DATASUS – Departamento de Informática do SUS. **Tipo de estabelecimento.** Disponível em <http://tabnet.datasus.gov.br/cgi/cnes/tipo_estabelecimento.htm> Acesso em setembro de 2018.

DEBOULET, A.; ROULLEAU-BERGER, L.; BERRY-CHIKHAOU, I. Internationalisation, dynamiques économiques et urbaines et positions des citadins. In: BERRY-CHIKHAOU, I.; DEBOULET, A.; ROULLEAU-BERGER, L. (Dir.). **Villes internationales.** Entre tensions et réactions des habitants. Paris: La Découverte, 2007. pp. 7-28.

DELAUGERRE, J-P.; GAL, M.; LÉVY, B. De la métropole définie à la métropole ressentie. In: **Le Globe.** Revue Genevoise de Géographie, t. 152, pp. 57-80, 2012. Disponível em <http://www.persee.fr/doc/globe_0398-3412_2012_num_152_1_6481> Acesso em março de 2016.

DELLOITE/EXAME. **As PMEs que mais crescem no Brasil:** o ranking das emergentes e as lições para tempos desafiadores: Pesquisa 2016. São Paulo, 2016. Disponível em <<https://www2.deloitte.com/br/pt/pages/strategy/articles/pmes.html>> Acesso em novembro de 2018.

DELLOITE/EXAME. **As PMEs que mais crescem no Brasil:** a estratégia do reposicionamento: Pesquisa 2017. São Paulo, 2017. Disponível em <<https://www2.deloitte.com/br/pt/pages/strategy/articles/pmes.html>> Acesso em novembro de 2018.

DELLOITE/EXAME. **As PMEs que mais crescem no Brasil:** expansão acelerada em tempos de retomada gradual da economia: Pesquisa 2018. São Paulo, 2018. Disponível em <<https://www2.deloitte.com/br/pt/pages/strategy/articles/pmes.html>> Acesso em novembro de 2018.

DEREVECKI, R. Síndico é preso em condomínio cenário de mortes na Grande Curitiba. **Tribuna**, Curitiba, 14 de março de 2017. Disponível em <<http://www.tribunapr.com.br/noticias/seguranca/sindico-e-preso-em-condominio-cenario-de-mortes-na-grande-curitiba/>> Acesso em 15 de maio de 2017.

DESCHAMPS, M.; CINTRA, A.P.U. Movimento pendular para trabalho na Região Metropolitana de Curitiba: uma análise das características de quem sai e de quem fica. In: MOURA, R.; FIRKOWSKI, O. L. C. de F. (Orgs.). **Dinâmicas intrametropolitanas e produção do espaço na Região Metropolitana de Curitiba.** Rio de Janeiro: Observatório das Metrópoles: Observatório de Políticas Públicas Paraná; Curitiba: Letra Capital Editora, 2009. p. 233-251.

DETRAN-PR – Departamento de Trânsito do Paraná. **Frota de veículos por tipo e município:** 2018. Disponível em <<http://www.detran.pr.gov.br/modules/catasg/servicos-detalhes.php?tema=detran&id=469>> Acesso em setembro de 2018.

DEVILLE IMÓVEIS. **Encontre seu imóvel.** Disponível em <<http://www.devillevendas.com.br/>> Acesso em outubro de 2018.

DIÁRIO DO PARANÁ. Negócios a preço de ocasião (anúncio publicitário). Curitiba, 9 de dezembro de 1956, quarto caderno, p. 5.

DIÁRIO DO PARANÁ. Anúncio publicitário. Curitiba, 31 de dezembro de 1961, primeiro caderno, p. 3.

DIÁRIO DO PARANÁ. Depois do sucesso do Parque Verde de Curitiba, vem agora o Parque Verde da Cascata (anúncio publicitário). Curitiba, 27 de outubro de 1962, p. 6.

DIÁRIO DO PARANÁ. Imóveis à venda. Curitiba, 16 de maio de 1982, 2º caderno, p. 6.

DI MÊO, G. Introdução ao debate sobre metropolização: uma chave de interpretação para compreender a organização contemporânea dos espaços geográficos. **Confin**s [on line], n. 4, 2008, p. 1-11. Disponível em <<http://confin.revues.org/index5433.html>> Acesso em 04 de outubro de 2009.

ENGELS, F. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. 1ª ed. 1ª reimpressão. São Paulo: Boitempo, 2013. Publicado originalmente em 1845.

ENGELS, F. **Sobre a questão da moradia**. São Paulo: Boitempo, 2015. Publicado originalmente em 1873.

FAZENDA NOTÍCIAS. **Vendas e aluguel AW Imóveis**. Fazenda Rio Grande, ed. 35, janeiro de 2000.

FERNANDES, F. A.; FIRKOWSKI, O. L. C. de F. Verticalização e novos produtos imobiliários em Curitiba. In: FIRKOWSKI, O. L. C. de F.; MOURA, R. (Eds.). **Curitiba: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrópoles, 2014. pp. 273-299.

FERRARI, M. As noções de fronteira em Geografia. **Revista Perspectiva Geográfica**, v. 9, n. 10, 2014, s.p.

FGV – Fundação Getúlio Vargas; CPDOC – Centro de Pesquisa e Documentação de História Contemporânea do Brasil. **José João Abdalla** (Verbetes). FGV/CPDOC: 2009. Disponível em <<http://www.fgv.br/cpdoc/acervo/dicionarios/verbete-biografico/jose-joao-abdalla>> Acesso em 12 de maio de 2017.

FIRKOWSKI, O. L. C. de F. **A nova territorialidade da indústria e o aglomerado metropolitano de Curitiba**. 266 f. Tese (doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.

FIRKOWSKI, O. L. C. de F. Internacionalização e novos conteúdos de Curitiba. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, n. 107, pp. 93-107, jul./dez. 2004.

FIRKOWSKI, O. L. C. de F. **Metrópoles e regiões metropolitanas no Brasil: conciliação ou divórcio?** In: FURTADO, B. A.; KRAUSE, C.; FRANÇA, K. C. B. de. (Eds.). **Território metropolitano, políticas municipais: por soluções conjuntas de problemas urbanos no âmbito metropolitano.** Brasília: IPEA, 2013. pp. 21-51.

FIRKOWSKI, O. L. C. de F.; PAESE, D. N. G.; NAGAMINE, L. Y. Condições materiais da mobilidade na ACP de Curitiba: transporte público e particular. In: MOURA, R.; FIRKOWSKI, O. L. C. de F. (Orgs.). **Curitiba: transformações na ordem urbana.** Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2014, p. 365-392.

FORTUNATO, R. A. **A sustentabilidade na habitação de interesse social: estudos de caso em reassentamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida no Núcleo Urbano Central da Região Metropolitana de Curitiba – municípios de Curitiba e Fazenda Rio Grande.** Tese (doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Meio Ambiente e Desenvolvimento, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2014.

FURTADO, B. A.; LIMA NETO, V. C.; KRAUSE, C. **Nota Técnica n. 1: Estimativas do déficit habitacional brasileiro (2007-2011) por municípios (2010).** Brasília: IPEA, 2013.

GALVÃO, M. V. et al. Áreas de pesquisa para determinação de áreas metropolitanas. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, v. 31, n. 4, pp. 53-127, 1969. Disponível em <http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/115/rbg_1969_v31_n4.pdf> Acesso em setembro de 2016.

GAZETA DO POVO. **Fazenda Rio Grande inicia pavimentação de ruas.** Curitiba, 12 de janeiro de 1999.

GOOGLE EARTH. Imagens de Fazenda Rio Grande: 2003 a 2018. Consulta efetuada nos meses de agosto a outubro de 2018.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano.** 2ª ed. 1ª reimpressão. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2010.

GRUPO PAVI. **Sobre o Grupo Pavi.** Disponível em <<https://pavi.com.br/sobre-o-grupo/sobre-o-grupo-pavi/>> Acesso em outubro de 2018.

GRUPO R. GUBERT. **A empresa.** Disponível em <<http://gruporgubert.com.br/sobre/>> Acesso em outubro de 2018.

HAJAR, B. I.; ROSSET, G. M. **Processos de implantação de um loteamento no município de Fazenda Rio Grande.** 56 f. TCC (Bacharelado) – Curso de Engenharia Civil, Faculdade de Ciências Exatas e de Tecnologia, Universidade Tuiuti do Paraná, Curitiba, 2015.

HARVEY, D. **O novo imperialismo.** 8ª ed. São Paulo: Edições Loyola, 2014.

HARVEY, D. **Paris: capital da modernidade.** São Paulo: Boitempo, 2015.

HARVEY, D. **17 contradições e o fim do capitalismo.** São Paulo: Boitempo, 2016.

HIDALGO, R.; ARENAS, F.; SANTANA, D. ¿Utópolis o distópolis?: producción inmobiliaria y metropolización en el litoral central de Chile (1992-2012). **Eure**, v. 42, n. 126, maio 2016, p. 27-54. Disponível em <<http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1599/878>> Acesso em 16 de novembro de 2016.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico**: população e habitação. Censos Econômicos: agrícola, industrial, comercial e dos serviços. Recenseamento Geral do Brasil (1º de setembro de 1940). Série Regional. Parte XVIII – Paraná. Rio de Janeiro: IBGE, 1951.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 1960**: Paraná. VII Recenseamento Geral do Brasil. Série Regional. Volume I, Tomo XIV. Rio de Janeiro: IBGE, 1960.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico 1980**: microdados da amostra. Rio de Janeiro: IBGE, 1980. CD-ROM.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **IX Recenseamento Geral do Brasil** - 1980. Censo Demográfico: Mão-de-obra, v. 1, tomo 5, n. 20. Rio de Janeiro: IBGE, 1983a.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **IX Recenseamento Geral do Brasil** - 1980. Censo Demográfico: Famílias e domicílios, v. 1, tomo 6, n. 20. Rio de Janeiro: IBGE, 1983b.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 1991**: agregados por setores censitários. Rio de Janeiro: IBGE, 1991. CD-ROM.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 1991**: resultados do universo relativo às características da população e dos domicílios. Rio de Janeiro: IBGE, 1994.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico 1991**: microdados da amostra. Rio de Janeiro: IBGE, 1996. CD-ROM.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2000**: características da população e dos domicílios: resultados do universo. Disponível em <<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2000/default.shtm>> Acesso em maio de 2017.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico 2000**: microdados da amostra. Rio de Janeiro: 2002. CD-ROM.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico 2010**: resultados da sinopse por setores censitários. Disponível em <<https://censo2010.ibge.gov.br/resultados.html>> Acesso em maio de 2017.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico 2010:** microdados da amostra. Rio de Janeiro: 2012.

IMOBILIÁRIA ALMIRANTE. **Imóveis à venda.** Disponível em <<https://www.imobiliariaalmirante.com.br/>> Acesso em outubro de 2018.

IMOBILIÁRIA LOSSO. **Área para venda.** Disponível em <<http://www.losso.imb.br/properties/terreno-em-fazenda-rio-grande-de-7-alqueires/>> Acesso em agosto de 2018.

INVESTITERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS. **Loteamentos em Fazenda Rio Grande por ano de aprovação.** Informação enviada pela empresa por e-mail no dia 02 de março de 2017.

IPARDES – Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social. **Atlas das necessidades habitacionais no Paraná.** Curitiba: IPARDES, 2004.

IPARDES – Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social. **Base de dados do Estado:** população total e urbana e taxas de crescimento 1980-2010. Disponível em <<http://www.ipardes.pr.gov.br/imp/index.php>> Acesso em 03 de julho de 2017a.

IPARDES – Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social. **Projeção da população dos municípios do Paraná, por sexo e grupos de idade, para o período 2017-2040.** Disponível em <http://www.ipardes.pr.gov.br/index.php?pg_conteudo=1&cod_conteudo=84> Acesso em 24 de julho de 2017b.

IPARDES – Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social. **Base de dados do Estado:** PIB, agências bancárias, estabelecimentos e ensino superior. Disponível em <<http://www.ipardes.pr.gov.br/imp/index.php>> Acesso em maio de 2018.

IPEADATA. **População total e urbana:** 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010 (municípios do Paraná). Disponível em <<http://www.ipeadata.gov.br/Default.aspx>> Acesso em 15 de julho de 2017.

IPPUC – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba. **Curitiba em dados:** Área e domicílios em ocupações irregulares em Curitiba – 1971 a 2000. Disponível em <http://curitibaemdados.ippuc.org.br/Curitiba_em_dados_Pesquisa.htm> Acesso em junho de 2018.

ITCG – Instituto de Terras, Cartografia e Geociências. Governo do Estado do Paraná. **Projeto “Cobertura Aerofotogramétrica do Estado do Paraná”.** Fotografias aéreas. Escala 1:25.000. Ano de 1980.

KAFKA, F. **O Processo.** Rio de Janeiro: O Globo; São Paulo: Folha de São Paulo, 2003. Publicado originalmente em 1925.

KAFKA, F. **A metamorfose**. São Paulo: Mediafashion, 2016. Coleção Folha, Grandes nomes da literatura, v. 13. Publicado originalmente em 1915.

KATZINSKY, L. **A análise da relação Colombo e Curitiba à luz da teoria dos dois circuitos da economia urbana**. 96 f. Dissertação (mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Setor de Ciências da Terra, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2004.

KONDER, L. **O que é dialética**. 28ª ed., 14ª reimp. São Paulo: Brasiliense, 2014.

KOSÍK, K. **Dialética do concreto**. 2ª ed., 8ª reimp. São Paulo: Paz e Terra, 2010.

KOWARICK, L. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1980.

KOWARICK, L. **Escritos urbanos**. 2ª ed. 1ª reimp. São Paulo: Editora 34, 2017.

LACOUR, C. Méthodologie de recherche et théorisation des villes. In: LACOUR, C.; PUISSANT, S. (Coord.). **La métropolisation: croissance, diversité, fractures**. Paris: Anthropos, 1999. p. 63-113.

LEBLON TRANSPORTE. **Sobre nós: conheça nossa trajetória**. Disponível em <<http://leblonibus.com.br/historia/historia.html>> Acesso em setembro de 2018.

LE CORBUSIER. **Precisões sobre um estado presente da arquitetura e do urbanismo**. São Paulo: Cosac & Naify, 2004. Publicado originalmente em 1930.

LEFEBVRE, H. La notion de totalité dans les sciences sociales. **Cahiers Internationaux de Sociologie**, Nouvelle Série, v. 18, pp. 55-77, jan.-jun. 1955.

LEFEBVRE, H. **De lo rural a lo urbano**. 2ª ed. Barcelona: Ediciones Península, 1973.

LEFEBVRE, H. Apresentação de uma pesquisa e de alguns achados. In: _____. **A vida cotidiana no mundo moderno**. São Paulo: Ática, 1991, p. 5-76.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. 4ª ed. São Paulo: Centauro, 2006.

LEFEBVRE, H. **Espaço e política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008a.

LEFEBVRE, H. **A revolução urbana**. 1ª ed. 3ª reimpressão. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008b.

LEFEBVRE, H. **Marxismo**. Porto Alegre: L&PM, 2009.

LEFEBVRE, H. **La producción del espacio**. Madrid: Capitán Swing, 2013.

LENCIONI, S. **Metrópole, metropolização e regionalização**. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2017.

LEROY, S. Sémantiques de la métropolisation. In: **L'Espace géographique**, t. 29, n. 1, pp. 78-86, 2000.

LIBÂNEO, M. L. L. A cidade de São Paulo: planejamento e meio-ambiente. **São Paulo em Perspectiva**, n. 5, v. 2, p. 51-61, abril/junho 1991.

LIMA, C. de A. **A ocupação de área de mananciais na Região Metropolitana de Curitiba**: do planejamento à gestão ambiental urbana-metropolitana. 406 f. Tese (doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Meio Ambiente e Desenvolvimento, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2000.

LMM OBRAS. **Empreendimentos realizados**. Disponível em <<http://www.lmmobras.com.br/empreendimentos/empreendimentos-realizados/>> Acesso em setembro de 2018.

MAGALHÃES, M. V.; CINTRA, A. P. de U. **Nota técnica IPARDES n. 14**: Dinâmica demográfica do Paraná: tendências recentes, perspectivas e desafios. Curitiba: IPARDES, 2010.

MANDIRITUBA ADMINISTRAÇÃO MODELO DO PARANÁ. Mandirituba, 1988, 65 p.

MARICATO, E. Autoconstrução, a arquitetura do possível. In: _____. (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2ª ed. São Paulo: Alfa-Omega, 1982, p. 71-93.

MARICATO, E. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. **São Paulo em Perspectiva**, v. 14, n. 4, 2000, p. 21-33.

MCIDADES – Ministério das Cidades; Secretaria Nacional de Habitação. **Número de unidades contratadas – MCMV**: municípios do Paraná. Posição em agosto de 2018.

MM ARRUDA CONSTRUTORA. **Imóveis à venda**. Disponível em <<http://www.mmarruda.com.br/index.php/venda>> Acesso em novembro de 2018.

MOURA, R.; RODRIGUES, A. L. (Orgs.). **Como andam Curitiba e Maringá**. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrópoles, 2009.

MP-PR – Ministério Público do Estado do Paraná. **Denúncia**: Procedimento Investigatório Criminal nº MPPR 0103.15.000148-7. Paranaguá, 2017.

MRV ENGENHARIA. **Encontre seu imóvel**. Disponível em <<https://www.mrv.com.br/>> Acesso em novembro de 2018.

MTE/RAIS – Ministério do Trabalho e Emprego. Relação Anual de Informações Sociais. **Estabelecimentos por tipo de atividade**: Fazenda Rio Grande (2000, 2010 e 2017). Disponível em <<http://pdet.mte.gov.br/aceso-online-as-bases-de-dados/>> Acesso em agosto de 2018.

NOSSA CIDADE. **Entrevista Toninho – AW 33 anos**. Programa exibido em abril de 2012. Disponível em <<https://www.youtube.com/watch?v=NHNZG1jZ79A>> Acesso em maio de 2017.

OLIVEIRA, D. de. **Curitiba e o mito da cidade modelo**. Curitiba: Ed. da UFPR, 2002.

OLIVEIRA, F. de. **Crítica à razão dualista: o ornitorrinco**. 1ª ed. 5ª reimp. São Paulo: Boitempo, 2015. Primeira parte publicada originalmente em 1972.

O REPÓRTER. **Dor de cabeça**: Casas do Minha Casa, Minha Vida com muitos problemas. Fazenda Rio Grande, sexta-feira, 06 de março de 2015. Disponível em <<https://issuu.com/oreporterfrg/docs/228>> Acesso em outubro de 2017.

OSCAR, N. Construtora cresce 1.500% em cinco anos. **O Estado de São Paulo**, Economia, 25 de agosto de 2014. Disponível em <<https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,construtora-cresce-1500-em-cinco-anos,1548994>> Acesso em agosto de 2018.

PARANÁ ESPORTIVO. Compre hoje o seu terreno (anúncio publicitário). Curitiba, 20 de novembro de 1958, p. 4.

PEQUENO, R.; ROSA, S. V. Inserção urbana e segregação espacial: análise do Programa Minha Casa Minha Vida em Fortaleza. In: AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Orgs). **Minha casa... e a cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015, pp. 131-164.

PEREIRA, M. da S. As palavras e a cidade: o vocabulário da segregação em São Paulo (1890-1930). **Espaço & Debates**: Revista de Estudos Regionais e Urbanos, São Paulo, Núcleo de Estudos Regionais, ano XVII, n. 42 (Periferia revisitada), p. 31-47.

PEREIRA, P. C. X. Reestruturação imobiliária em São Paulo (SP): especificidade e tendência. In: SILVEIRA, R. L. L. da; PEREIRA, P. C. X.; UEDA, V. (Orgs.). **Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006, p. 45-63.

PEREIRA, F. M. Traços genealógicos nas denúncias de corrupção no segundo governo Beto Richa (2014-2018). **Revista NEP – Núcleo de Estudos Paranaenses**, Curitiba, v. 4, n. 1, p. 331-360, 2018.

PMFRG – Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande. **Plano Diretor Municipal de Fazenda Rio Grande**. Volume I – Fundamentação e Propostas. Fazenda Rio Grande: 2005.

PMFRG – Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande. **Plano Municipal de Saneamento Básico**: Município de Fazenda Rio Grande/PR. Fazenda Rio Grande: Secretaria Municipal de Meio Ambiente, 2013.

PMFRG – Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande. **Relatório de imóveis 2013**. Disponível em <<http://200.195.151.82/sites/prefeitura/images/stories/2014/PublicaçãoDeRelatóriosDeImoveis.pdf>> Acesso em agosto de 2016.

PMFRG – Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande. **Conheça Fazenda Rio Grande:** o município da Região Metropolitana de Curitiba que mais se desenvolve. Informativo da Prefeitura de Fazenda Rio Grande, 2017a.

PMFRG – Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande. **Plano municipal de arborização urbana de Fazenda Rio Grande.** Fazenda Rio Grande: Secretaria Municipal de Meio Ambiente, 2017b.

PMFRG – Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande. **Secretaria de Assistência Social:** comunicado. Disponível em <<http://www.fazendariogrande.pr.gov.br/secretarias/assistencia-social/cadastro-sistema-habita/>> Acesso em novembro de 2018a.

PMFRG – Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande. **Prefeitura atende mais de três mil pessoas durante o Feirão da Casa Própria.** Disponível em <<http://www.fazendariogrande.pr.gov.br/prefeitura-atende-mais-de-tres-mil-pessoas-durante-o-feirao-da-casa-propria/>> Acesso em agosto de 2018b.

PMFRG – Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande. SMA – Secretaria Municipal de Administração/Divisão de Recursos Humanos. **Relação de Secretários Municipais.** Fazenda Rio Grande, 01 de março de 2018.

POLLI, S. A. **Curitiba, metrópole corporativa.** Fronteiras da desigualdade. 178 f. Dissertação (mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2006.

POLUCHA, R. S. **Ecoville:** construindo uma cidade para poucos. 164 f. Dissertação (mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

PRIDE CONSTRUTORA E INCORPORADORA. **Vantagens de investir na Pride.** Disponível em <<http://www.construtorapride.com.br/quero-investir/?tipo=investir>> Acesso em novembro de 2018.

PUISSANT, S. Un moment de la croissance urbaine: réponses des experts. In: LACOUR, C.; PUISSANT, S. (Coord.). **La métropolisation:** croissance, diversité, fractures. Paris: Anthropos, 1999. p. 21-61.

RECEITA FEDERAL/MINISTÉRIO DA FAZENDA. **Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral de Pessoa Jurídica.** 2017. Disponível em <http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaJuridica/CNPJ/cnpjreva/Cnpjreva_Solicitacao.asp> Acesso em agosto e setembro de 2017.

RECEITA FEDERAL/MINISTÉRIO DA FAZENDA. **Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral de Pessoa Jurídica.** 2018. Disponível em <http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaJuridica/CNPJ/cnpjreva/Cnpjreva_Solicitacao.asp> Acesso entre janeiro e novembro de 2018.

RF PARTICIPAÇÕES. **Meio ambiente.** Disponível em <<http://www.rfparticipacoes.com.br/>> Acesso em setembro de 2018.

RIC MAIS. **Moradores de Fazenda Rio Grande compram casas que apresentam problemas**. Programa Balanço Geral PR, 02 de janeiro de 2013. Disponível em <<https://pr.ricmais.com.br/balanco-geral-curitiba/videos/moradores-de-fazenda-rio-grande-compram-casas-que-apresentam-problemas>> Acesso em agosto de 2017.

RITTER, M. L. **As sesmarias do Paraná no século XVIII**. Curitiba: Instituto Histórico, Geográfico e Etnográfico Paranaense, 1980.

RM IMÓVEIS. **Casa no condomínio Belle Ville**. Disponível em <<http://www.imobiliariarm.com/venda>> Acesso em novembro de 2016.

RM IMÓVEIS. **Loteamento Green Portugal II**. Disponível em <https://www.facebook.com/pg/imobiliariarm/photos/?ref=page_internal> Acesso em 30 de março de 2017.

RM IMÓVEIS. **Imóveis para venda**. Disponível em <<http://www.imobiliariarm.com/venda>> Acesso em outubro e novembro de 2018.

ROCHA, M. A. Conheça os procedimentos de aprovação de projetos na Caixa Econômica Federal. In: **Construção Mercado**: negócios de incorporação e construção, ed. 155, junho 2014. Disponível em <<http://construcaomercado17.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/155/artigo312908-1.aspx>> Acesso em agosto de 2018.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 1ª ed. 1ª reimpressão. São Paulo: Boitempo, 2016.

ROYER, L. de O. **Financeirização da política habitacional**: limites e perspectivas. 193 f. Tese (doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

RPC TV. **Reportagem no condomínio Gralha Azul Residencial Clube**. Programa Paraná TV 1ª edição, 25 de março de 2015. Disponível em <https://www.youtube.com/watch?v=uD3_prU3ud8> Acesso em agosto de 2017.

SACHWEH, M. da S. **A construção de identidade social em condições de periferia metropolitana**: uma abordagem sobre Fazenda Rio Grande – Região Metropolitana de Curitiba – RMC. 244 f. Tese (doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Meio Ambiente e Desenvolvimento, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2007.

SANEPAR – Companhia de Saneamento do Paraná. **Empreendimentos em Fazenda Rio Grande**. 2016.

SANTOS, C. R. S. Sobre limites e fronteiras: a reprodutibilidade do estoque territorial para os fins da acumulação capitalista. **Confins** [on line], n. 12, 2011, p. 1-12. Disponível em <<http://journals.openedition.org/confins/7081>> Acesso em 04 de abril de 2019.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. 5ª ed. 1ª reimp. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

SANTOS, M. **Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo**. 2ª ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2009.

SATO, E. E. Município tem 30% de casas irregulares. **Jornal do Estado**, Curitiba, 16 de junho de 1997.

SHIMBO, L. Z. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. 361 f. Tese (doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos/SP, 2010.

SILVA, M. N. da. **Indústria e produção do espaço urbano em Araucária**. 114 f. Dissertação (mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Setor de Ciências da Terra, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2006.

SILVA, M. N. da. **A dinâmica de produção dos espaços informais de moradia e o processo de metropolização em Curitiba**. 259 f. Tese (doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Setor de Ciências da Terra, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2012.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E. (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2ª ed. São Paulo: Alfa-Omega, 1982, p. 21-36.

SMMA/PMFRG – Secretaria Municipal de Meio Ambiente. Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande. **Licença de Instalação n. 013/2017**. Fazenda Rio Grande, 25 de agosto de 2017.

SOUZA, M. C. P. **Patrimônio de afetação, SPE, SCP e consórcio: estruturação de negócios imobiliários e de construção civil: teoria e prática**. São Paulo: Pini, 2014.

SPOSITO, M. E. B. **O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no estado de São Paulo**. 568 f. Tese (Livre-docência) – Faculdade de Ciências e Tecnologia da Unesp, Presidente Prudente, 2004.

SPOSITO, M. E. B. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, P. de A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. 1ª ed. 1ª reimp. São Paulo: Contexto, 2016, p. 61-93.

STRÖHER, L. E. M.; SOUZA, G. B. de. De vilarejo à cidade conurbada: a expansão de Sarandi condicionada pela ação de três agentes imobiliários e pelo parcelamento rural. **Revista Tecnológica**, Maringá, v. 20, p. 63-74, 2011.

SUSEP – Superintendência de Seguros Privados. **Relação das entidades submetidas a regime especial**. Disponível em

<http://www.susep.gov.br/menuatendimento/regimes_especiais#intervencao>
Acesso em 12 de maio de 2017.

TAVARES, L. P. de O. **São José dos Pinhais no contexto recente de industrialização metropolitana**: reflexos socioespaciais. 112 f. Dissertação (mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Setor de Ciências da Terra, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2004.

TECA IMÓVEIS. **Terreno Fazenda Rio Grande**. Disponível em <<http://www.tecaimoveis.com.br/imovel/area-comercial-venda-eucaliptos-fazenda-rio-grande-pr/AR0001>> Acesso em agosto de 2018.

TF EMPREENDIMENTOS LTDA. **Empreendimentos à venda** – Green Maria. Disponível em <<http://tfarracha.com.br/empreendimento-green-maria/>> Acesso em 22 de agosto de 2017.

THERY, H. Novas paisagens urbanas do Programa Minha Casa, Minha Vida. **Mercator**, Fortaleza, v. 16, pp. 1-14, 2017.

TJ-PR – Tribunal de Justiça do Paraná. Apelação cível n. 117.787-5, de Fazenda Rio Grande Vara Cível. Curitiba, 18 de dezembro de 2002.

TJ-PR – Tribunal de Justiça do Paraná. Apelação cível n. 146.451-5, Comarca da Fazenda Rio Grande, Vara Única. Curitiba, 03 de março de 2004.

TOPALOV, C. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. In: FORTI, R. (Org.). **Marxismo e urbanismo capitalista**. São Paulo: Livraria Editoria Ciências Humanas, 1979. pp. 53-80.

TSE – Tribunal Superior Eleitoral. **Eleições anteriores**. Disponível em <<http://www.tse.jus.br/eleicoes/eleicoes-anteriores/eleicoes-anteriores>> Acesso em agosto de 2016 e abril de 2017.

ULTRAMARI, C.; MOURA, R. (Orgs.). **Metrópole**: Grande Curitiba: teoria e prática. Curitiba: IPARDES, 1994.

VACCARI, L. S. **Moradia como função pública de interesse comum na metrópole de Curitiba**. 162 f. Dissertação (mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano, Setor de Tecnologia, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2018.

VASCONCELOS, P. de A. A utilização dos agentes sociais nos estudos de Geografia Urbana: avanço ou recuo? In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B. (Orgs.). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011. pp.75-96.

VIDA NOVA NA FAZENDA. Residencial Nova Veneza (anúncio publicitário). Fazenda Rio Grande, 13 de abril de 2013, p. 5.

VIVAREAL. **Lotes/terrenos em Fazenda Rio Grande**. Disponível em <https://www.vivareal.com.br/venda/parana/fazenda-rio-grande/lote-terreno_residencial/?__vt=ldp:a#onde=BR-Parana-NULL-Fazenda_Rio_Grande&tipos=lote-terreno_residencial> Acesso em outubro de 2018.

VOLOCHKO, D. **Novos espaços e cotidiano desigual nas periferias da metrópole**. 262 f. Tese (doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

VOLOCHKO, D. A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano. In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. (Orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015, p. 97-120.

WASELFISZ, J. J. **Mapa da violência 2016**: homicídios por armas de fogo no Brasil. Brasília: FLACSO Brasil, 2016. Disponível em <https://www.mapadaviolencia.org.br/pdf2016/Mapa2016_armas_web.pdf> Acesso em setembro de 2018.

WOZHIK, D. Um pedaço do Japão: imigrantes japoneses contam a sua história após a chegada em Fazenda Rio Grande. **O Repórter**, Fazenda Rio Grande, 26 de janeiro de 2018a, p. 8. Disponível em <<http://www.oreporterpr.com.br/jornal/9033-2/>> Acesso em setembro de 2018.

WOZHIK, D. A história do aniversário: todos os pormenores por trás da emancipação de Fazenda Rio Grande. **O Repórter**, Fazenda Rio Grande, 26 de janeiro de 2018b, p. 6-7. Disponível em <<http://www.oreporterpr.com.br/jornal/9033-2/>> Acesso em setembro de 2018.

Legislação citada:

BRASIL. Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.

BRASIL. Decreto n. 3.079, de 15 de setembro de 1938. Regulamenta o Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.

BRASIL. Decreto-Lei n. 3.365, de 21 de junho de 1941. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública.

BRASIL. Decreto-Lei n. 4.598, de 20 de agosto de 1942. Dispõe sobre aluguéis de residências e dá outras providências.

BRASIL. Lei n. 4.380, de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedade de Crédito Imobiliária, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.

BRASIL. Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

BRASIL. Decreto n. 57.648, de 18 de janeiro de 1966. Cassa a autorização concedida à Companhia Urano de Capitalização, com sede na Capital do Estado de São Paulo, para funcionar na República.

BRASIL. Lei n. 5.107, de 13 de setembro de 1966. Cria o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço, e dá outras providências.

BRASIL. Lei Complementar n. 14, de 8 de junho de 1973. Estabelece as regiões metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza.

BRASIL. Lei Complementar n. 20, de 1 de julho de 1974. Dispõe sobre a criação de Estados e Territórios.

BRASIL. Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispões sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

BRASIL. Decreto-Lei n. 2.291, de 21 de novembro de 1986. Extingue o Banco Nacional da Habitação – BNH, e dá outras providências.

BRASIL. Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

BRASIL. Lei n. 9.785, de 29 de janeiro de 1999. Altera o Decreto-Lei n. 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano).

BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

BRASIL. Lei n. 11.977, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei n. 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis n. 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória n. 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

BRASIL. Decreto n. 7.499, de 16 de junho de 2011. Regulamenta dispositivos da Lei n. 11.977, de 07 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, e dá outras providências.

BRASIL. Lei n. 13.165, de 29 de setembro de 2015. Altera as Leis n. 9.504, de 30 de setembro de 1997, 9.096, de 19 de setembro de 1995, e 4.737, de 15 de julho de 1965

– Código Eleitoral, para reduzir os custos das campanhas eleitorais, simplificar a administração dos Partidos Políticos e incentivar a participação feminina.

CAMPO MAGRO. Lei n. 142, de 14 de dezembro de 2000. Dispõe sobre o perímetro das zonas urbanas do município de Campo Magro.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 22, de 26 de julho de 1993. Dispõe sobre regularização de loteamentos.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 80, de 09 de dezembro de 1994. Declara imóvel urbano de utilidade pública.

FAZENDA RIO GRANDE. Lei n. 69, de 27 de julho de 1995. Dá nova delimitação ao perímetro urbano do município de Fazenda Rio Grande.

FAZENDA RIO GRANDE. Lei n. 71, de 27 de julho de 1995. Fixa normas para aprovação de arruamentos, loteamentos e desmembramentos no município de Fazenda Rio Grande, e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 120, de 1 de abril de 1996. Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, as áreas especificadas.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 127, de 08 de julho de 1996. Declara áreas urbanas de utilidade pública.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 137, de 18 de setembro de 1996. Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, as áreas especificadas.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 139, de 18 de setembro de 1996. Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, as áreas especificadas.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 142, de 18 de setembro de 1996. Declara de utilidade pública as áreas urbanas que especifica.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 148, de 23 de dezembro de 1996. Aprova arruamento.

FAZENDA RIO GRANDE. Lei n. 164, de 17 de junho de 1998. Dá nova delimitação ao perímetro urbano do município.

FAZENDA RIO GRANDE. Lei n. 199, de 05 de julho de 1999. Estabelece nova delimitação ao perímetro urbano do município de Fazenda Rio Grande e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Lei n. 200, de 18 de agosto de 1999. Altera dispositivos da Lei n. 71, de 27 de julho de 1995 e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Lei n. 222, de 19 de julho de 2000. Dispõe sobre a instituição do Plano Comunitário de Pavimentação e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 2, de 02 de janeiro de 2001. Interdição de parcelamentos de solo e loteamentos.

FAZENDA RIO GRANDE. Lei n. 29, de 25 de junho de 2001. Dá nova delimitação ao perímetro urbano de Fazenda Rio Grande.

FAZENDA RIO GRANDE. Lei n. 30, de 25 de junho de 2001. Dispõe sobre parcelamento do solo para fins urbanos no município de Fazenda Rio Grande e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Lei n. 063, de 21 de dezembro de 2001. Institui a Planta Genérica de Valores Imobiliários (valor do metro quadrado – m² - de edificações e terrenos) da área urbana e rural, para fins de apuração do valor venal dos imóveis do Município de Fazenda Rio Grande, e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 175, de 21 de dezembro de 2001. Declara bem imóvel de utilidade pública para fins de desapropriação, e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 216, de 07 de março de 2002. Declara bens imóveis de utilidade pública para fins de desapropriação, e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 302, de 19 de julho de 2002. Declara área urbana os imóveis que especifica.

FAZENDA RIO GRANDE. Lei n. 188, de 18 de dezembro de 2003. Institui o Plano Comunitário de Pavimentação do município de Fazenda Rio Grande, autoriza a contratação de obras públicas e dá outras providências na forma que especifica.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 731, de 04 de maio de 2004. Declara bem imóvel de utilidade pública para fins de desapropriação, e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 998, de 29 de junho de 2005. Declara como área urbana o imóvel que menciona, e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 1.042, de 09 de agosto de 2005. Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, o imóvel que especifica, e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Lei Complementar n. 5, de 15 de setembro de 2006. Estabelece nova delimitação ao perímetro urbano do município de Fazenda Rio Grande.

FAZENDA RIO GRANDE. Lei Complementar n. 8, de 15 de setembro de 2006. Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no município de Fazenda Rio Grande e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 1.839, de 27 de julho de 2007. Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, o imóvel que especifica.

FAZENDA RIO GRANDE. Lei Complementar n. 15, de 17 de outubro de 2007. Altera a Lei Complementar 06/2006, que estabelece nova delimitação ao perímetro urbano do município de Fazenda Rio Grande.

FAZENDA RIO GRANDE. Lei Complementar n. 17, de 17 de dezembro de 2007. Altera a Lei Complementar n. 08/2006, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no município de Fazenda Rio Grande e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 2.164, de 28 de agosto de 2008. Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, a área que especifica.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 2.185, de 15 de setembro de 2008. Outorga permissão de uso de bem imóvel municipal aos particulares que especifica, para fins de regularização fundiária.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 2.678, de 11 de agosto de 2010. Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, áreas de imóveis que especifica e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 2.679, de 11 de agosto de 2010. Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, áreas de imóveis que especifica e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 2.994, de 17 de novembro de 2011. Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, áreas de imóveis que especifica e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 3.072, de 06 de março de 2012. Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, área de imóvel que especifica e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 3.164, de 26 de julho de 2012. Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, área de imóvel que especifica e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 3.269, de 21 de novembro de 2012. Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, área de imóvel que especifica e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 3.333, de 28 de fevereiro de 2013. Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, áreas de imóveis que especifica e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Lei Complementar n. 79, de 27 de dezembro de 2013. Altera a Lei Complementar n. 5, de 15 de setembro de 2006, que estabelece nova delimitação ao perímetro urbano do município de Fazenda Rio Grande, Paraná.

FAZENDA RIO GRANDE. Lei Complementar n. 84, de 27 de dezembro de 2013. Altera dispositivos da Lei Complementar n. 4, de 15 de setembro de 2016 e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Lei Complementar n. 85, de 27 de dezembro de 2013. Altera dispositivos da Lei Complementar n. 8, de 15 de setembro de 2006 e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 3.697, de 07 de julho de 2014. Declara de utilidade pública, as áreas de imóveis que especifica e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 3.703, de 15 de julho de 2014. Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, as áreas de imóveis que especifica e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 3.836, de 13 de fevereiro de 2015. Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, as áreas de imóveis que especifica e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 3.837, de 13 de fevereiro de 2015. Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, as áreas de imóveis que especifica e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Decreto n. 4.028, de 23 de setembro de 2015. Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, as áreas de imóveis que especifica e dá outras providências.

FAZENDA RIO GRANDE. Lei n. 1.207, de 20 de dezembro de 2017. Aprova a planta genérica de valores para cálculos dos valores para efeitos do lançamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, para o exercício de 2018, e confere outras providências.

MANDIRITUBA. Lei nº 19, de 01 de julho de 1977. Considera zona de extensão urbana, a faixa de até 1.000 metros, no sentido transversal de cada margem, ao longo da rodovia BR-116, em todo o município.

MANDIRITUBA. Decreto n. 26, de 05 de dezembro de 1978. Amplia o quadro urbano na localidade de Fazenda Rio Grande.

MANDIRITUBA. Decreto n. 08, de 19 de janeiro de 1979a. Declara de utilidade pública área necessária à implantação do Parque Verde.

MANDIRITUBA. Decreto n. 38, de 03 de agosto de 1979b. Declara de utilidade pública.

MANDIRITUBA. Lei n. 54, de 03 de novembro de 1980. Fixa normas para aprovação de arruamentos, loteamentos e desmembramentos no município de Mandirituba e dá outras providências.

MANDIRITUBA. Decreto n. 50, de 18 de novembro de 1980. Dispõe sobre acesso a bem imóvel municipal remunerado e dá outras providências.

MANDIRITUBA. Lei n. 24, de 28 de dezembro de 1983. Fixa normas para aprovação de arruamentos, loteamentos e desmembramentos no município de Mandirituba e dá outras providências.

MANDIRITUBA. Lei n. 25, de 28 de dezembro de 1983. Fixa normas para aprovação de arruamentos, loteamentos e desmembramentos no município de Mandirituba e dá outras providências.

MANDIRITUBA. Decreto n. 15, de 27 de julho de 1984. Declara de Utilidade Pública para fins de Desapropriação amigável áreas de terreno destinadas à abertura de ruas.

MANDIRITUBA. Decreto n. 16, de 27 de julho de 1984. Declara de Utilidade Pública para fins de Desapropriação amigável áreas de terreno destinadas à abertura de ruas.

MANDIRITUBA. Decreto n. 32, de 20 de dezembro de 1984. Rescisão do contrato de concessão de direito real de uso.

MANDIRITUBA. Decreto n. 11, de 06 de maio de 1985. Declara de Utilidade Pública para fins de Desapropriação amigável áreas de terrenos destinadas à abertura de ruas.

MANDIRITUBA. Lei n. 6, de 03 de julho de 1985. Altera descrição do perímetro da Fazenda Rio Grande.

MANDIRITUBA. Decreto n. 34, de 16 de dezembro de 1985. Declara de Utilidade Pública para fins de Desapropriação amigável, uma área de terras destinada à abertura de Ruas para o desenvolvimento urbano.

MANDIRITUBA. Decreto n. 7, de 05 de junho de 1986. Declara de utilidade pública para fins de desapropriação amigável duas áreas de terras destinadas à abertura de ruas, conforme especifica.

MANDIRITUBA. Decreto n. 20, de 03 de julho de 1987. Declara de Utilidade Pública áreas de terras destinadas ao desenvolvimento urbano.

MANDIRITUBA. Decreto n. 007, de 04 de maio de 1988. Declara de Utilidade Pública para fins de Desapropriação amigável áreas de terreno destinadas à abertura de ruas.

MANDIRITUBA. Decreto n. 31, de 24 de outubro de 1988. Sem ementa (declaração de utilidade pública de áreas para desapropriação para abertura de ruas).

MANDIRITUBA. Decreto n. 33, de 05 de setembro de 1989. Altera descrição do perímetro urbano da Fazenda Rio Grande.

MANDIRITUBA. Decreto n. 046, de 31 de maio de 1989. Cria as linhas de Transporte Coletivo Municipal do Distrito de Fazenda Rio Grande.

MANDIRITUBA. Lei n. 50, de 25 de outubro de 1989. Amplia perímetro urbano da Fazenda Rio Grande.

MANDIRITUBA. Lei n. 9, de 09 de maio de 1990. Amplia perímetro urbano da Fazenda Rio Grande.

MANDIRITUBA. Decreto n. 013, de 29 de maio de 1990. Declara de Utilidade Pública para fins de Desapropriação amigável áreas de terreno destinadas à abertura de ruas.

MANDIRITUBA. Decreto n. 014, de 29 de maio de 1990. Declara de Utilidade Pública para fins de Desapropriação amigável áreas de terreno destinadas à abertura de ruas.

MANDIRITUBA. Decreto n. 027, de 12 de setembro de 1990. Declara de Utilidade Pública para fins de Desapropriação amigável áreas de terreno destinadas à abertura de ruas.

MTE – Ministério do Trabalho e Emprego. CCFGTS – Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Resolução n. 604, de 1º de outubro de 2009. Dá nova redação ao subitem 5.1 do Anexo II da Resolução n. 460, de 14 de dezembro de 2004.

MTE – Ministério do Trabalho e Emprego. CCFGTS – Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Resolução n. 653, de 2 de fevereiro de 2011. Dá nova redação aos subitens 3.1 e 5.1 do Anexo II da Resolução 460, de 14 de dezembro de 2004, e outras providências.

MTE – Ministério do Trabalho e Emprego. CCFGTS – Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Resolução n. 702, de 4 de outubro de 2012. Estabelece diretrizes para elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), e dá outras providências.

MTE – Ministério do Trabalho e Emprego. CCFGTS – Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Resolução n. 790, de 27 de outubro de 2015. Dá nova redação à Resolução n. 702, de 4 de outubro de 2012, que estabelece diretrizes para elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do FGTS, e outras providências.

MTE – Ministério do Trabalho e Emprego. CCFGTS – Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Resolução n. 836, de 06 de fevereiro de 2017. Dá nova redação à Resolução n. 702, de 4 de outubro de 2012, que estabelece diretrizes para elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do FGTS, e outras providências.

PARANÁ. Lei estadual n. 7.521, de 16 de novembro de 1981. Cria o Distrito Administrativo de Fazenda Rio Grande, no município de Mandirituba.

PARANÁ. Lei n. 9.213, de 26 de janeiro de 1990. Cria “ad referendum” do resultado do plebiscito o município de Fazenda Rio Grande, com território desmembrado do Município de Mandirituba, com sede na localidade do mesmo nome e com as divisas que especifica.

PARANÁ. Decreto estadual n. 1751, de 06 de maio de 1996. Declara como de interesse e proteção especial as áreas das bacias dos rios que compõem os mananciais e recursos hídricos de interesse da Região Metropolitana de Curitiba.